

Gemeente Gilze en Rijen
Bestemmingsplan
'Woongebied Rijen'

projectnr. 152535/03
revisie 06
februari 2013

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp bestemmingsplan			ter inzage legging en vooroverleg
• ontwerp bestemmingsplan			ter inzage voor zienswijzen
• vastgesteld bestemmingsplan			vastgesteld plan, beroepstermijn
○ onherroepelijk bestemmingsplan			○ uitspraak Raad van State ○ geen beroep ingesteld

Opdrachtgever

Gemeente Gilze en Rijen
Sector Ruimte, afdeling Bouwen
Postbus 73
5120 AB RIJEN

datum vrijgave

4 februari 2013

beschrijving revisie 06

vastgesteld

goedkeuring

ing. M. Fransen

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Verplichtingen	5
1.2	Aanleiding	5
1.3	Plangebied	8
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	9
1.5	Planvorm	10
1.6	Leeswijzer	11
2	Beleidskader	13
2.1	Europees beleid	13
2.1.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	13
2.1.2	Verdrag van Valletta (Malta)	13
2.1.3	Europese Kaderrichtlijn water	14
2.2	Rijksbeleid	15
2.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
2.2.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
2.2.3	Nota Belvédère	16
2.2.4	Flora- en faunawet	16
2.2.5	Wet luchtkwaliteit	17
2.2.5.1	Besluit niet in betekende mate bijdragen	17
2.2.6	Externe Veiligheid	18
2.2.7	Nationaal Waterplan	18
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	20
2.3.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	20
2.3.2	Verordening Ruimte	20
2.4	Gemeentelijk beleid	22
2.4.1	Structuurplan	22
2.4.2	Bijlagenrapport Structuurplan Rijen 'De Verantwoording'	22
2.4.3	Woonvisie 2011-2021	24
2.4.4	Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2014	25
2.4.5	Archeologisch beleid	26
2.4.6	Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen	27
2.4.7	Welstandstoezicht	28
2.4.8	Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen (2007)	28
2.4.9	GVVP 2009-2015	29
2.4.10	Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen 2011	30
2.4.11	Duurzaam bouwen	31
2.4.12	Integraal Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte	31
2.4.13	Monumentenverordening	31
2.4.14	Milieu 2006-2010, actualisatie 2007	31
2.4.15	Aan huis gebonden beroepen	31
2.4.16	Mantelzorg	32
2.4.17	Meergeneratiewoningen	32
2.4.18	Kamerverhuur	33
3	Beschrijving plangebied	35
3.1	Functionele analyse	35
3.1.1	Wonen	35

3.1.2	Bedrijvigheid	36
3.1.3	Winkels/horeca/dienstverlening/kantoren	40
3.1.4	Maatschappelijke voorzieningen	41
3.2	Ruimtelijke analyse	43
3.2.1	Rijen algemeen	43
3.2.2	Bebouwingsstructuur	44
3.2.3	Groen (Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen)	46
3.2.3.1	Karakteristiek Rijen	46
3.2.3.2	Huidige groenstructuur	46
3.2.4	Verkeersstructuur	48
3.3	Bodem	49
3.4	Waterhuishouding	49
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	52
3.6	Netwerken	54
3.7	Vliegbasis Gilze-Rijen	54
3.7.1	IHCS	54
3.7.2	Geluid	55
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	57
4.1	Geluid	57
4.2	Lucht- en geurkwaliteit	58
4.3	Wet milieubeheer	59
4.3.1	Bedrijven en milieuzonering	59
4.3.2	Bedrijvenlijst	60
4.3.3	Overige functies	61
4.3.3.1	Bedrijfswoningen	61
4.4	Externe veiligheid	61
4.4.1	Conclusie risicobronnen	62
4.4.2	Doorwerking in het bestemmingsplan	62
4.5	MER-beoordeling	63
5	Juridische regelgeving	65
5.1	Inleiding	65
5.2	Systematiek van de regels	65
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	67
6	Economische uitvoerbaarheid	71
7	Vooroverleg en Inspraak	73
7.1	Verslag inspraak op basis van gemeentelijke inspraakverordening	73
7.2	Evaluatie overlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro	73
7.3	Samenvatting en beantwoording ontvangen zienswijzen	73

Separate bijlagen

Bijlage 1:	Beantwoording inspraak en overlegreacties
Bijlage 2:	Beantwoording zienswijzen
Bijlage 3:	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 4:	Update onderzoek externe veiligheid
Bijlage 5:	Lijst beschermenswaardige bomen
Bijlage 6:	Uitgebreide beschrijving van cultuurhistorische panden en objecten te Rijen

1 Inleiding

1.1 Verplichtingen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe Wro geeft onder andere aan dat het verplicht is om bestemmingsplannen te hebben die niet ouder zijn dan 10 jaar.

Verzuimt de gemeenteraad om een bestemmingsplan tijdig te herzien, dan geldt als sanctie dat de bevoegdheid tot het invorderen van rechten verbonden aan door het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan, vervalt, zoals de bouwleges.

Dit betekent dat er voor deze datum voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen bestemmingsplannen moeten zijn vastgesteld die niet ouder zijn dan 10 jaar. Daarnaast bevat de nieuwe Wro en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro 2008) bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Vanaf 1 januari 2010 dienen bestemmingsplannen digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. De plannen moeten daarbij voldoen aan de eisen van de RO Standaarden 2008. Daarnaast dienen bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage zijn gelegd digitaal te worden vastgesteld en ondertekend.

1.2 Aanleiding

De gemeente Gilze en Rijen is een traject begonnen voor de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplannenbestand. Het huidige bestand bestaat hoofdzakelijk uit verouderde bestemmingsplannen, zowel wat betreft leeftijd als inhoud. Bestemmingsplannen dienen eens in de tien jaar geactualiseerd te worden. Daarnaast vormt de actualisering van de bestemmingsplannen het vertrekpunt voor een actueel ruimtelijk beleid binnen de gemeente.

De actualisatie is gestart met de kernen van Molenschot en Hulten. Hierna is het bestemmingsplan voor het woongebied Gilze opgesteld. Het woongebied Rijen is het volgende plangebied welke binnen het hierboven omschreven project van een nieuwe planologische regeling wordt voorzien. Het bestemmingsplan is een beheerplan, wat wil zeggen dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar worden voorzien. Wel zijn de in de loop der jaren gevoerde wijzigingsprocedures op grond van artikel 19 WRO en de verleende omgevingsvergunningen conform de Wabo met de actualisatie meegenomen.

Doel van het actualiseringproces is om:

1. de sterk verouderde bestemmingsplannen te actualiseren;
2. het aantal bestemmingsplannen van ongeveer 50 terug te brengen tot 8;
3. waar mogelijk te uniformeren;
4. voor gebieden die een samenhangende structuur kennen, met een gelijklopende ruimtelijke visie van dezelfde planmethodiek en –systematiek uit te gaan;
5. de in de loop der tijd via o.a. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleende vrijstellingen te formaliseren;
6. te digitaliseren.

Plansystematiek

Gekozen kan worden uit diverse plansystemen. Er zijn globale eindplannen, globale plannen met uitwerkingsplicht, ontwikkelingsplannen, conserverende plannen enz.

Op zich dient de keuze van plansystematiek te passen bij de ruimtelijke visie voor het betreffende gebied. Een ruimtelijke visie voor een woongebied vraagt een ander soort bestemmingsplan dan een bestemmingsplan voor een centrumgebied.

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de bestemmingen voor de woongebieden van Rijen. Voor het centrumgebied van Rijen en de bedrijventerreinen zal een afzonderlijk bestemmingsplan ter actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen worden opgesteld.. Binnen het woongebied van Rijen wordt de bestaande situatie bestemd. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en bevat enkele recente ontwikkelingen die inmiddels de noodzakelijke ruimtelijke procedure hebben doorlopen.

Bedrijven

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn diverse bedrijven gevestigd. Algemeen is in het plangebied bedrijvigheid, voorzover deze is bestemd in het bestemmingsplan, in maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1 van de regels van dit bestemmingsplan) toegestaan. In paragraaf 3.1.2 wordt een overzicht gegeven van de in het plan aanwezige bedrijvigheid.

De bedrijfspercelen gaan uit van een eindsituatie waarbij per perceel een bouwvlak is opgenomen waarbinnen alle gebouwen moeten worden opgericht. De situering van de bedrijfsgebouwen, de breedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven (o.a. ten behoeve van wandvorming). Indien specifieke bedrijfsactiviteiten of bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze in het bestemmingsplan aangeduid. Verder bestaat er voor de gebruiker/eigenaar veel vrijheid tot invulling.

Gemengde doeleinden, Kantoren, Maatschappelijke doeleinden

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn diverse andere functies aanwezig dan wonen en bedrijven. Het betreft ondermeer enkele detailhandelsvestigingen, horecavestigingen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren. Deze functies zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd en worden in hoofdstuk 3 van dit plan nader omschreven. Detailhandel en horeca zijn daarbij verzameld in de bestemming "gemengd". Ook voor deze percelen wordt uitgegaan van een eindsituatie waarbij per perceel een bouwvlak is opgenomen waar alle gebouwen moeten worden opgericht. De situering van de bebouwing, de breedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven (o.a. ten behoeve van wandvorming). Indien specifieke activiteiten of woningen aanwezig zijn, worden deze in het bestemmingsplan aangeduid. Verder bestaat er voor de gebruiker/eigenaar veel vrijheid tot invulling.

Woongebied

Voor het woongebied is gekozen voor duidelijkheid met zicht op een eindsituatie (hoe ziet de onmiddellijke omgeving er uiteindelijk uit). Deze plannen gaan uit van een eindsituatie waarbij de bouwpercelen een bouwvlak hebben voor de realisatie van een hoofdgebouw (de woning) en op het achterterf aan- uit- en bijgebouwen kunnen worden opgericht.

Zoals aangegeven gaat het plan uit van de bestaande situatie. Aan de bestaande bebouwing wordt enige uitbreidingsruimte toegekend die soms in relatie met het geldende bestemmingsplan verruimend is en in sommige situaties beperkend.

Algemeen is uitgegaan van een uitbreidingsmogelijkheid voor woningen met 3 meter gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel. Verder wordt gewerkt met een bebouwingspercentage over het bouwperceel. Uitgegaan wordt van 50% bebouwing bij vrijstaande woningen met een maximum van 350 m², voor halfvrijstaande woningen is dat 60% met een maximum van 250 m² en voor aaneengebouwde woningen is dat 70% met een maximum van 150 m².

Ontwikkelingen die zich in de loop der tijd hebben voorgedaan en welke afwijken van het geldende plan zijn in het geactualiseerde plan meegenomen. In de plantoelichting wordt daaraan nadere aandacht besteed, zie hiervoor paragraaf 3.2.1.

Het plan geeft geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Reden daarvoor is dat van eventuele inbreidingslocaties de stedenbouwkundige invulling onvoldoende is onderzocht en concreet gemaakt. Wanneer er sprake is van inbreidingslocaties wordt daarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan voorbereid en in procedure gebracht.

Nadrukkelijk is gekozen voor het bestemmen van de feitelijk bestaande situatie en dus niet het bestemmen met behoud van bestaande rechten uit de diverse geldende bestemmingsplannen.

Met name het kunnen toepassen van een eenduidige, transparante systematiek die in één aanpassingsronde kan worden aangepast aan de nieuwe (digitale) eisen van de Wro zijn belangrijke afwegingen in deze geweest.

Ingevolge jurisprudentie leidt het vervallen van bouw- of gebruiksmogelijkheden bij herzieningen van bestemmingsplannen niet altijd tot toekennen van een tegemoetkoming in planschade. Zo kan bij het niet tijdig benutten van bestaande bouw mogelijkheden sprake zijn van voorzienbaarheid. Een bouwvoornemen moet zelfs hard worden gemaakt aan de hand van een concrete bouwaanvraag op basis van een realistisch bouwplan.

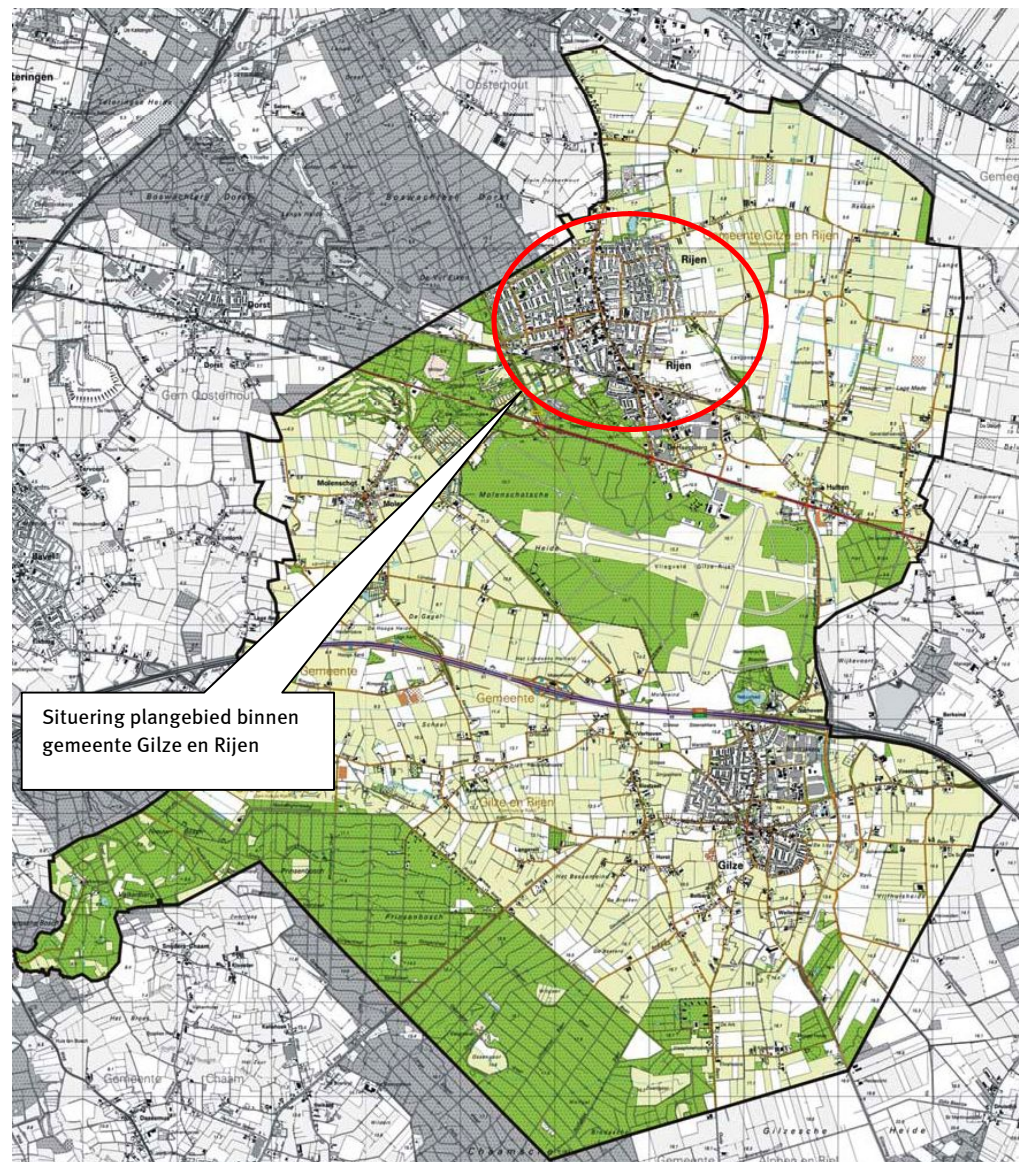
Verder is de rechtsgelijkheid die wordt bewerkstelligd met één plansystematiek een andere belangrijke afweging en biedt een eenduidige regeling die in alle bestemmingsplannen wordt toegepast voordelen voor burgers, bedrijven en plantoetsers.

Voorname voordelen wegen naar onze mening zwaarder dan de nadelen van het inperken van bestaande bouw mogelijkheden, waarvan de afgelopen jaren (vaak al langer dan 10 jaar) door burgers geen gebruik is gemaakt.

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is verder het aanwijzen van bestemmingen van de in het plan begrepen gronden (artikel 3.1 Wro). Dit omvat zowel het doorvertalen van het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente als het adequaat vastleggen van kwaliteit en functies. Het bestemmingsplan heeft voor zowel de overheid als de burger een bindend karakter.

1.3 Plangebied

Het plangebied 'Woongebied Rijen' bevindt zich in de noordwesthoek van de gemeente Gilze en Rijen en bestaat uit de woongebieden van Rijen. Het centrumgebied van de kern Rijen maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de gemeente Oosterhout. Onderstaande afbeelding geeft de situering van het plangebied binnen de gemeente Gilze en Rijen weer.



Afbeelding 1: ligging plangebied binnen gemeente Gilze en Rijen

Het plangebied bestaat uit de planmatig gerealiseerde woongebieden aan weerszijden van het centrale lint Dongenseweg - Hoofdstraat - Stationsstraat - Julianastraat. De wijk 'Vijf Eiken' is gelegen ten noordwesten van dit centrale lint. Ten noordoosten van dit lint is de wijk 'Wolfswede' gelegen. Ten oosten van de Stationsstraat tussen de Laagstraat en Tuinstraat bevindt zich de 'Koningsbuurt'. Tussen de Nassaulaan, Hoofdstraat en Spoorlaan ligt de 'Schildersbuurt'. De meest recente wijk ligt in het zuidoosten van Rijen, de woonwijk De Vliegende Vennen. Ten zuiden van de spoorlijn liggen de wijken Rijen-Zuid, ook wel de 'militaire wijk' genoemd en De Grote Spie.

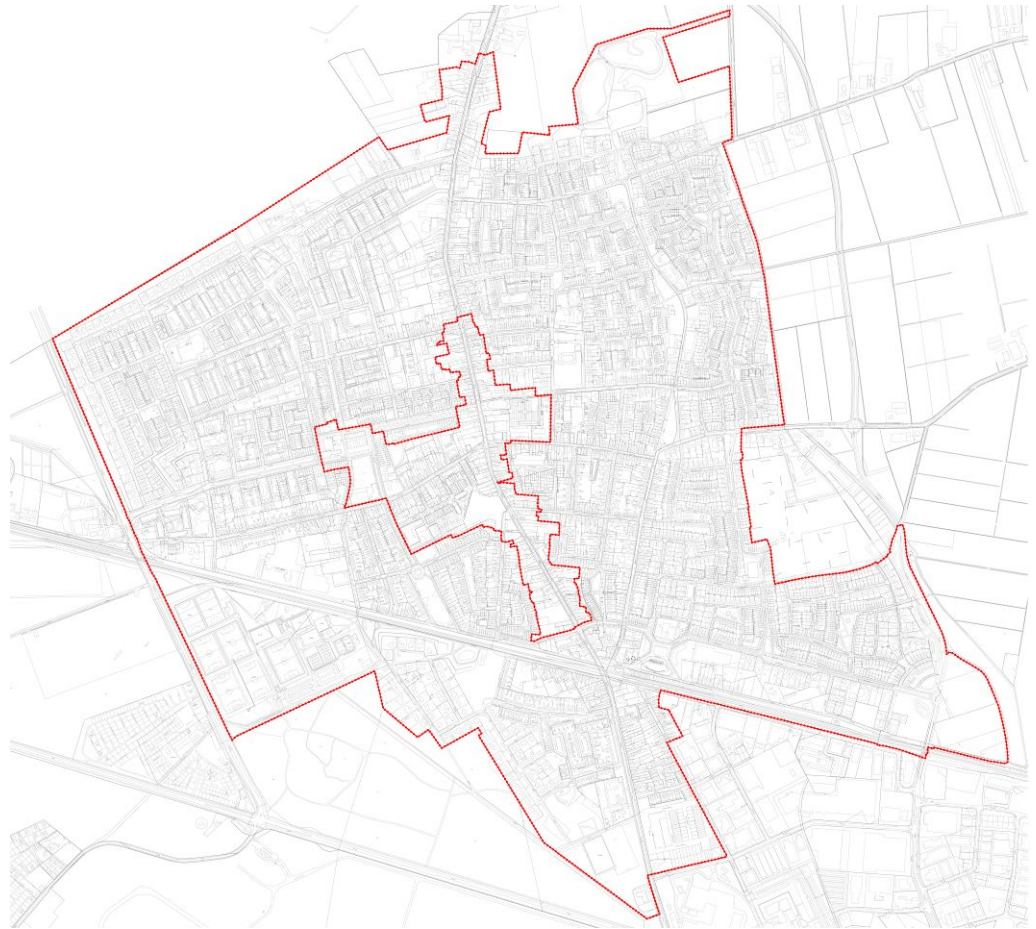
Naast de planmatig gerealiseerde gebieden, vallen ook een aantal linten van Rijen binnen het plangebied, waaronder (delen van) de Dongenseweg, Hoofdstraat, Julianastraat. Deze straten vormen de oude lintstructuur van het dorp. Ook het sportpark Vijf Eiken, bedrijventerrein Berkhaan, de bedrijven aan de Hoofdstraat/ Looiersveld/ Rector Buijselstraat/ Van Ghertstraat/ Van Hogendorpstraat en de Parse Strook (woon-werkfuncties tussen spoorlijn Breda-Tilburg en de Mary Zeldenrustlaan) vallen binnen de plangrenzen.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan achtentwintig bestemmingsplannen van kracht (met de datum van vaststelling bij besluit van de gemeenteraad tussen haakjes vermeld) te weten:

1. 'Uitbreidingsplan in onderdelen herziening Kern Rijen', (10 augustus 1954);
2. Bestemmingsplan 'De bebouwde kom van Rijen' (14 november 1957);
3. Bestemmingsplan 'Partiële herziening plan Vijf Eiken' (13 oktober 1964);
4. Bestemmingsplan 'Vijf Eiken 1969' (14 oktober 1970);
5. Bestemmingsplan 'Grote Spie' (13 december 1971);
6. Bestemmingsplan 'Wolfsweide I' (13 maart 1972);
7. Bestemmingsplan 'Vijf Eiken 1972' (10 september 1973);
8. Bestemmingsplan 'Wolfsweide II' (3 maart 1977);
9. Bestemmingsplan 'Wolfsweide I 1974' (16 november 1977);
10. Bestemmingsplan 'Wolfsweide III' (24 augustus 1977);
11. 'Herziening en aanvulling bestemmingsplan Wolfsweide II' (16 november 1977);
12. Bestemmingsplan 'Looiersveld' (19 november 1979);
13. Bestemmingsplan 'Spoorlaan Zuid' (13 mei 1986);
14. Bestemmingsplan 'Wolfsweide Vlek 6' (16 februari 1987);
15. Bestemmingsplan 'Wolfsweide Noord' (16 februari 1987);
16. Bestemmingsplan 'Wolfsweide Bergingsvijver' (22 juni 1987);
17. Bestemmingsplan 'Wolfsweide Vlek 8' (21 december 1987);
18. Bestemmingsplan 'Wolfsweide herziening vlek 8' (21 december 1987);
19. Bestemmingsplan 'Kerngebied Rijen' (19 april 1993);
20. Bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-zuid' (18 november 1996);
21. Bestemmingsplan 'Formidolokatie' (17 maart 1997);
22. Bestemmingsplan 'Buitengebied' (23 maart 1998);
23. Bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Oost' (28 juli 1999);
24. Bestemmingsplan 'Stationsomgeving' (31 januari 2000);
25. Bestemmingsplan 'De Leertuinen' (14 maart 2005);
26. Bestemmingsplan 'Statenlaan Noord Rijen' (29 januari 2007);
27. Bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Oost 2^e fase' (4 juli 2008);
28. Bestemmingsplan 'Stationsstraat-Spoorlaan Noord' (27 september 2010).

De plangrens van het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' is onderstaand weergegeven.



Afbeelding 2: begrenzing plangebied bestemmingsplan Woongebied Rijen

1.5 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' met IMRO-nummer NL.IMRO.0784.BPWoongebiedRijen-ON01 bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit acht analoge kaartbladen met tekeningnummer 06-152535-BP-VO-WR-120911 en 8 bladen zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvooi. Naast bestemmingen kent het renvooi aanduidingen. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de regels.

De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De kaarten zijn getekend schaal 1:1000.

Regels

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en regels omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsbepalingen van de hoofd- en dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk drie behandelt de algemene regels voor bouwen, afwijkingen en wijzigingen. Het laatste hoofdstuk bevat onder meer regels voor het overgangsrecht en slotregel.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Hierbij komen o.a. het beleidskader, de huidige situatie van het plangebied en omgeving, de juridische regeling en de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.6 Leeswijzer

Dit document is opgesteld uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- het beleidskader, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2);
- de huidige situatie van het plangebied en de omgeving (hoofdstuk 3);
- een beschrijving van de realiserings- en uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4);
- de juridische regelgeving (hoofdstuk 5);
- de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6);
- het gevoerde vooroverleg en de inspraak (hoofdstuk 7).

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voorzover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen. Achtereenvolgens wordt het Europees, nationaal, provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid beschreven.

2.1 Europees beleid

2.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht.

De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is vervangen door de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen of in de directe nabijheid van de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

2.1.2 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

In §3.5 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese ‘Kaderrichtlijn water’ in werking getreden. De richtlijn is in verschillende stukken beschreven. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van het kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)’, en ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor deze aspecten zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere (nationale) wet- en regelgeving voortkomen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de juridische kaders voor ondermeer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Rijksbelangen werken nu veel directer door in de ruimtelijke plannen van andere overheden, dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationale juridische kader. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een planMER opgesteld, dat voor de principiële beleidskeuzes de milieu-informatie verschaft. Op basis daarvan kan de Rijksoverheid een weloverwogen besluit nemen. Ook wordt eenieder op basis van het planMER geïnformeerd over de gevolgen van het voorgestelde beleid. Tevens is elke principiële beleidskeuze getoetst op de mogelijkheid van significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

De exacte gevolgen van het loslaten van ruimtelijke regels kunnen niet van tevoren worden ingevuld, omdat deze afhankelijk zijn van de manier waarop decentrale overheden zelf invulling geven aan het beleid. Daarom zijn in het planMER de effecten binnen een bepaalde bandbreedte in beeld gebracht.

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

2.2.3 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédère gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Binnen de gemeente Gilze en Rijen zijn geen Belvédèregebieden geselecteerd. Ook behoort de gemeente niet tot de cultuurhistorisch belangrijke steden van Nederland.

2.2.4 Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermde soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen.

De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. Ten derde moet voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken, moet een ontheffing worden aangevraagd bij LASER. Bevoegd gezag is het ministerie van LNV.

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheerplan. Omdat er geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden, komen er geen beschermde soorten in het gedrang en is het bestemmingsplan derhalve niet in strijd met de Flora- en faunawet.

2.2.5 Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In Titel 5.2 Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit wordt beschreven in het zogenaamde toepasbaarheidsbeginsel. Dit is onder andere het geval in gebieden in de buitenlucht waartoe leden van het publiek normaliter geen toegang hebben, op een arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en op de rijbaan en middenberm van een weg.

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitsonderzoeken:

- AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit Gevoelige bestemmingen.

2.2.5.1 Besluit niet in betekende mate bijdragen

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is tot slot een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen.

Binnen gestelde omvangsgrenzen (minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 100.000 m² kantoorruimte) is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Veronderstelt wordt dat er bij deze omvangsgrenzen geen stijging groter dan 3% zal plaatsvinden.

Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

In §4.2 is aangegeven wat de consequenties voor het plangebied zijn.

2.2.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen, het vervoer via hoge druk aardgastransportleidingen via het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de FN-curve.

In §4.4 is aangegeven wat de consequenties voor het plangebied zijn.

2.2.7 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2010 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Conclusie

In paragraaf 3.4 van de toelichting wordt het aspect water nader omschreven.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

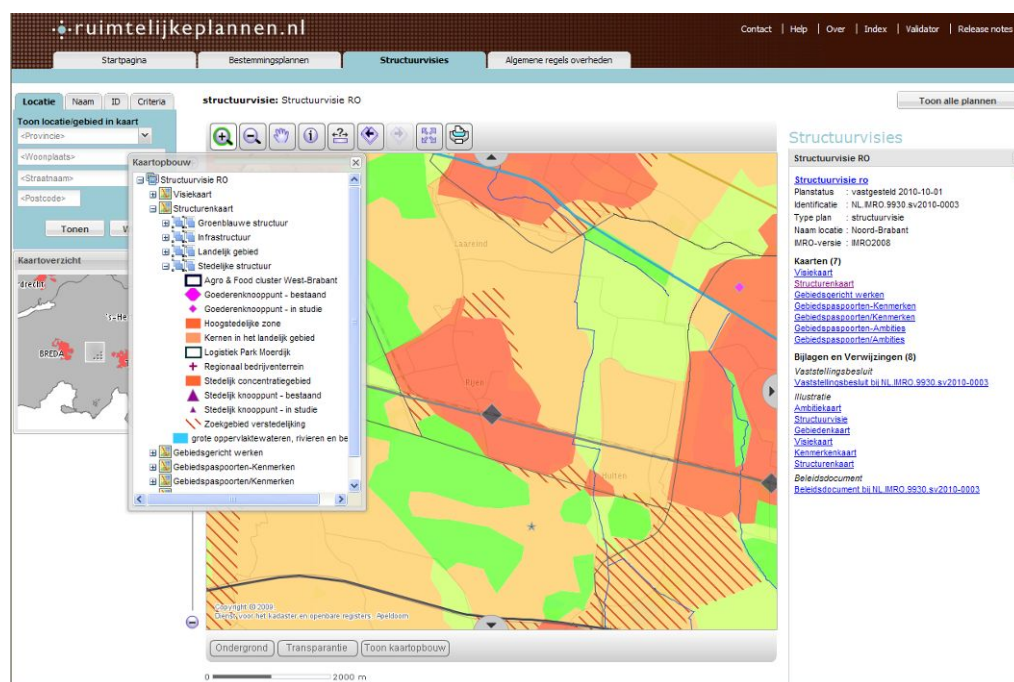
2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld.

De SVRO van de provincie Noord-Brabant schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

In de Structuurvisie staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'.

Op basis van de structuurvisie heeft het plangebied de aanduiding 'Kernen in het landelijk gebied' en grenzend aan het plangebied een 'zoekgebied verstedelijking'.



Afbeelding 3: Uitsnede structuurvisie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/ Provincie Noord-Brabant)

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Rijen zijn in de provinciale structuurvisie geen randvoorwaarden opgenomen.

2.3.2 Verordening Ruimte

In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een uitvoeringsinstrument om die provinciale belangen veilig te stellen.

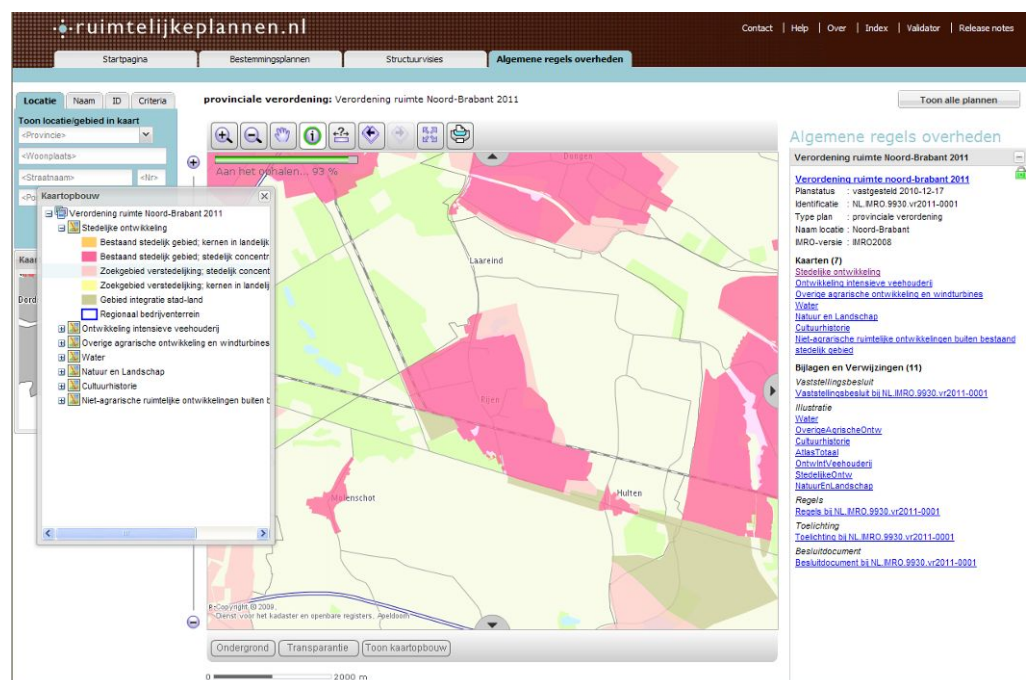
Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie te laten werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen.

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

Op 1 maart 2011 is de verordening 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte bestaat net als een bestemmingsplan uit kaarten, regels en een toelichting.

Het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Rijen is op grond van provinciale kaartbeelden gelegen in het 'bestaand stedelijke gebied, stedelijk concentratiegebied' (bron: provinciale verordening). Het plangebied van het bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Afbeelding 4: Uitsnede Verordening Ruimte (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/ Provincie Noord-Brabant)

Voor het bestemmingsplan Woongebied Rijen geldt bovendien dat dit gebied onderdeel uitmaakt van de stedelijke regio en er om het plangebied in de Verordening Ruimte een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is gelegen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

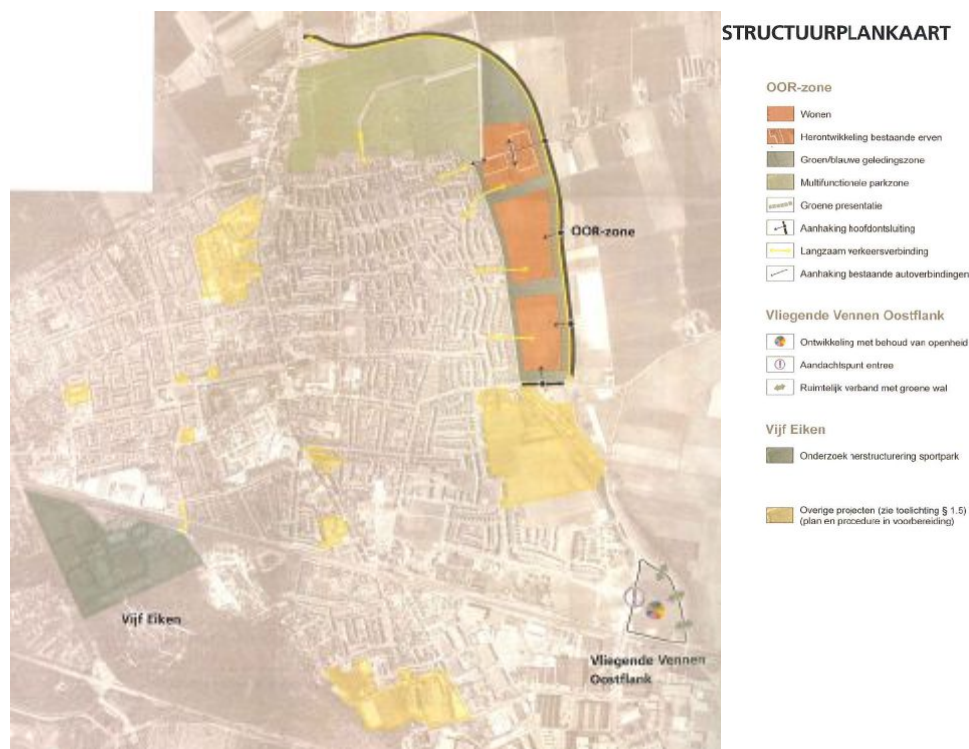
2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurplan

De gemeente Gilze en Rijen heeft begin 2006 het structuurplan Rijen opgesteld. Het structuurplan is vastgesteld op 20-2-2006. In het structuurplan wordt de visie verwoord voor toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente.

2.4.2 Bijlagenrapport Structuurplan Rijen 'De Verantwoording'

In het structuurplan voor Rijen is een aantal voorstellen gedaan welke in het bijlagenrapport Structuurplan Rijen 'De Verantwoording' belicht vanuit een groot aantal aspecten. Achtereenvolgens is aandacht voor functionele/sociale, ruimtelijke en milieuaspecten. De afbeelding op de volgende pagina toont de structuurplankaart van het hoofdrapport. Onderstaand zijn in het kort de voor het plangebied relevante (beleids)doelen voor de structuurplangebieden (OOR-zone, sportpark Vijf Eiken en de locatie Vliegende Vennen Oostflank) uiteen gezet.



Afbeelding 5: structuurplankaart Rijen

Functionele aspecten

Verkeer

Oostelijke ontsluitingsweg Rijen (OOR - Hannie Schaftlaan)

Onderdeel van het structuurplan is de Oostelijke Ontsluitingsweg Rijen (OOR) rond de kern van Rijen ten oosten van de wijk Wolfsweide. Het gebied tussen de weg en de bestaande woonwijk kan als een aantrekkelijke rode en groene afronding van Rijen worden ontwikkeld.

Wonen

De woonmilieus van de deelplangebieden OOR-zone en Vliegende Vennen verschillen sterk van elkaar. Dit is logisch gezien de ligging op een andere locatie, de aanwezigheid van een andere ondergrond en de hoofdkeuze van het structuurplan om de 'onderlegger' leidend te laten zijn bij de ontwikkeling. Het bereiken van een situatie met ruimtelijke kwaliteit staat steeds voorop, het programma is volgend.

Toerisme, recreatie en sport

Toerisme en recreatie

Het structuurplan voor Rijen omvat geen voorstellen voor de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen, uit het oogpunt van specifieke recreatieve ontwikkelingen. De woningbouwontwikkeling heeft hier indirect wel invloed op, de toekomstige bewoners hebben ook behoefte aan recreatiemogelijkheden in de nabijheid van de woning.

Sport

De sportvoorzieningen zijn geconcentreerd op het sportpark Vijf Eiken waarmee een optimaler ruimtegebruik is gerealiseerd. Door een herstructurering is ruimte ontstaan voor de hockeyclub en is tegemoet gekomen aan de uitbreidingswens van de tennisclub. De andere reeds aanwezige verenigingen kunnen in het gebied gevestigd blijven.

In Rijen is op het adres Monseigneur Schaepmanstraat 32 een sporthal met zwembad aanwezig.

Voorzieningen

Voor het behoud van voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen en voor voldoende ondersteuning van het verenigingsleven is een beperkte groei noodzakelijk. Van uitbreiding van voorzieningen is voornamelijk sprake bij zorg- en sportvoorzieningen.

Werken

In het structuurplan wordt voor de locatie Vliegende Vennen Oostflank gedacht aan de woon- / werkfunctie als een mogelijke invulling. De functionele invulling is hier echter het resultaat van de ruimtelijke en milieutechnische mogelijkheden.

Nutsvoorzieningen en leidingen

Ten behoeve van de ontwikkelingsgebieden zullen de noodzakelijke nutsvoorzieningen en leidingen worden aangelegd, zodat aan de primaire levensbehoefte wordt voldaan.

Landbouw

De gronden binnen het te realiseren tracé van de Oostelijke Ontsluitingsweg Rijen hebben momenteel een agrarische functie. Deze functie wordt opgeheven, de beperkte inkrimping van areaal maakt echter geen structuurverandering in de landbouw noodzakelijk.

Ruimtelijke aspecten

Aardkundige waarden

Op de ontwikkelingslocaties komen verschillende bodemtypen voor, afgelezen van de Bodemkaart van Nederland (Stiboka, 1984). In het noordwestelijk deel van de OOR-zone komen hoge zwarte enkeerdgronden voor. Hier dient rekening te worden gehouden met een rijk bodemarchief.

Water

Naar aanleiding van het opstellen van het structuurplan heeft op 22 juni 2005 overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. Er is gekeken of de gewenste uitbreidingslocaties conflicteren met het waterbeleid. Geconstateerd is dat er geen conflicten zijn tussen beleid en plannen.

De locatie Vijf Eiken is, gecombineerd met de natuurfunctie en de verdrogingsproblematiek van de bossen, waarschijnlijk zeer geschikt als infiltratielocatie.

Landschap en stedenbouw

De landschappelijke onderlegger is bepalend geweest bij de voorstellen van de structuurplangebieden zoals opgenomen in het plan. Op deze manier wordt een situatie met ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd.

Voor het gebied binnen het tracé van de Oostelijke Ontsluitingsweg Rijen (OOR) moet dit leiden tot een verweving van stad, open ruimte en water. Voor de locatie Vijf Eiken betekent dit behoud en versterking van de sportfunctie in het bos en voor de voormalige vuilstortlocatie (De Langenberg aan het Moerstraatje) dat hier ingespeeld moet worden op de bijzondere ligging.

De locatie die de toekomstige oostelijke afronding van Rijen vormt is gelegen aan de zijde van het 'Rijens Broek' (dit gebied is niet meer aangewezen als een vogelweide gebied, deze kwalificatie is vervallen door de Provincie Noord-Brabant).

Het toekomstige ontwikkelingsgebied maakt geen onderdeel uit van dit natuurkerngebied en ligt er ook niet tegenaan. Er wordt door een lage dichtheid, een stevige groenstructuur en (zo mogelijk) hoge waterpeilen in de planvorming aangesloten bij de in het streekplan benoemde belangrijke waarden voor het natuurkerngebied.

2.4.3 **Woonvisie 2011-2021**

De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardeinstijgingen en daarmee vervalt een belangrijke aanjager van de koopwoningmarkt. De koopwoningmarkt verschuift steeds meer van een aanbod- naar een vragersmarkt. De rol van de woonconsument wordt sterker.

Het woningbouwprogramma moet dan ook zoveel mogelijk tegemoet komen aan de effectieve vraag. Verder is het gedoseerd brengen van nieuwbouwwoningen op de markt van belang. Bij een overaanbod aan plannen houden deze elkaar gevangen.

De woningmarkt is steeds meer een regionale markt. Regionale afspraken gaan niet alleen over het aantal te bouwen woningen maar ook over prijsklasse en woningtypes. Daarbij spelen ook factoren als de samenhang met noodzakelijke stedelijke transformatieprocessen en ambities met betrekking tot stedenbouwkundige kwaliteit en locatiespecifieke uitgangspunten een rol van betekenis.

In het meerjarig woningbouwprogramma moet dan ook de nadruk liggen op kansrijke plannen die goed afzetbaar zijn. Uit het woningbehoefte onderzoek komt de vraag naar relatief goedkope eengezinswoningen in de huur- en kopsector naar voren.

Rijen

Uit het woningbehoefte onderzoek blijkt dat inwoners van Rijen tevreden zijn over hun woonplaats en de daar gelegen voorzieningen. De tevredenheid blijkt ook uit het actieve verenigingsleven in het dorp. Bewoners zijn betrokken bij hun woonplaats en omgeving.

Rijen kent volgens de Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021 geen specifieke probleemwijken of –buurten. Grote fysieke ingrepen of herstructureringsopgaven zijn daarom niet aan de orde. Een aandachtspunt voor de kern Rijen is dat er beperkte mogelijkheden zijn voor starters. De meesten jongeren uit Rijen lijken weg te trekken.

Rijen kent een aantal grote complexe uitbreidingslocaties. Door de complexiteit van de opgave bestaat het risico dat realisatie langer duurt dan gepland.

Veel aandacht wordt besteed aan kansen van jongeren en starters op de woningmarkt in Gilze en Rijen. Maatregelen die worden toegepast om kansen voor jongeren te verbeteren zijn:

- aanbieden van startersleningen;
- realiseren van CPO projecten;
- verkoop van bestaande huurwoningen;
- aanpassen van randvoorwaarden voor bouwlocaties, zodat er meer in het middensegment gerealiseerd kan worden.

De komende jaren zal de inzet voor de doelgroep jongeren en starters worden voortgezet. De gemeente wil zich de komende vijfjaarsperiode richten op de onderstaande punten en zoekt daarbij de samenwerking met de corporaties:

- Realiseren van een aanzienlijk deel van de productie in de bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure huursector en de bereikbare/goedkope koopsector. Volgens het woningbouwprogramma 2011 - 2016 wordt 44% van het productie in deze sectoren gerealiseerd;
- Blijven aanbieden van startersleningen door de gemeente;
- Blijven verkopen van woningen door de corporaties via een MGE-constructie als Koopgarant, als dat binnen de nieuwe regelgeving mogelijk is;
- Realiseren van een nieuw CPO project;
- Blijven monitoren van toewijzingen van huurwoningen aan starters en jongeren, met het doel zicht te houden op de slaagkansen van deze doelgroep(en) in de huursector.

2.4.4 Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2014

De gemeente Gilze en Rijen is wettelijk verplicht om een GRP op te stellen (Wet milieubeheer artikel 4.22). Het maken van goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem en waterkwaliteit en de rioleringszorg wordt steeds belangrijker. De Wet gemeentelijke watertaken maakt het mogelijk ook de gemeentelijke watertaak betreffende de zorgplicht hemelwater en de zorgplicht grondwater uit te voeren en de kosten te financieren uit een verbrede waterheffing die in de plaats van het rioolrecht komt. Deze watertaken voor de gemeente Gilze en Rijen zijn expliciet gemaakt in de Waternotitie die in 2007 samen met Waterschap Brabantse Delta is opgesteld.

Doel

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is een beleidsmatig planningsinstrument. Het GRP verduidelijkt de samenhang tussen de doelstellingen en de opgave die bestaat uit de activiteiten op het gebied van de riolering. Ook brengt het in beeld welke middelen (kosten, personeel) benodigd zijn en wat dat betekent voor de financiering (niveau rioolheffing).

Het GRP vormt daarmee de verbindende schakel tussen de gemeentelijke begroting, het BasisRioleringsPlan (BRP) en het beheer van de riolering. Het BRP betreft de hydraulische beoordeling van het functioneren van de riolering. In dit technische rapport komen zaken aan de orde als aangesloten verhard oppervlak, berging, benodigde pompcapaciteit, afvoercapaciteit, water op straat en vuilemissie.

In het GRP wordt de huidige situatie van de riolering beschreven, zoals die ontstaan is na uitvoering van het rioleringsbeleid van de afgelopen periode. Na een evaluatie worden de doelstellingen geactualiseerd en indien nodig op basis van de evaluatie bijgesteld of aangevuld. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, wordt in het GRP aangegeven op welke wijze die doelen bereikt zullen worden.

De totale opgave voor de komende planperiode wordt uitgewerkt in concrete maatregelen. Van deze maatregelen worden de personele en financiële consequenties in beeld gebracht. De reikwijdte van deze maatregelen is in het GRP aangegeven.

Een nadere uitwerking van de in het GRP beschreven opgave vindt jaarlijks plaats in Operationele Rioleringsplannen (ORP's). Deze uitwerking heeft tot doel concreet aan te geven welke voorzieningen worden aangelegd in het komende jaar, welk onderzoeken worden uitgevoerd en welke maatregelen aan de bestaande voorzieningen worden getroffen.

2.4.5 Archeologisch beleid

In 2010 heeft SRE Milieudienst een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg opgesteld en een beleidskaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen. Het beleidsplan archeologische monumentenzorg en de beleidskaart met bijbehorende toelichting zijn op 26 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Beleidskaart

De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op een grote hoeveelheid (veld-) gegevens die toegespitst zijn op de locale situatie. Hierdoor ontstaat een goed onderbouwd beleidsdocument en kunnen verantwoorde keuzes gemaakt worden over het al dan niet hoeven uitvoeren van archeologisch onderzoek. Door de verwachtingswaarden in categorieën onder te verdelen, wordt tevens onderscheid gemaakt in de omvang van de ingreep. Met andere woorden; hoe lager de verwachtingswaarde, hoe groter een ingreep mag worden uitgevoerd zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

In de praktijk betekent dit dat aanvragers slechts dan een archeologisch onderzoek moeten uitvoeren, als er sprake is van een gefundeerde en goed beargumenteerde verwachtingswaarde. Dus minder vaak onderzoek verplicht voor de burgers/bedrijven en pas onderzoek verplicht bij activiteiten van grotere omvang. Anderzijds worden de locaties met hoge(re) verwachtingswaarden nog steeds goed beschermd. Juist doordat de beleidskaart een zeer getrouw beeld geeft van de verwachtingswaarden, mag dit beleid dan ook op groot draagkracht rekenen. Het beleid zorgt dus voor lastenverlichting voor de aanvragers en doet tegelijkertijd geen enkele afbreuk aan de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed.

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

- Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen
- Beleidskaart en toelichting

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften. De beleidskaart zal worden vertaald in de op te stellen bestemmingsplannen.

2.4.6 Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar prostitutiebeleid verwoord in de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' d.d. 25 september 2000. Hieronder is een korte weergave opgenomen van het beleidsstuk en is ingegaan op de consequenties voor het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober is een wetswijziging in werking getreden die leidt tot het opheffen van het algemeen bordeelverbod. Dit betekent dat het exploiteren van seksinrichtingen vanaf dat moment legaal is als het gaat om het exploiteren van vrijwillige prostitutie door meerjarigen met een voor het verrichten van arbeid geldige verblijfstitel.

Het ontwikkelen van een prostitutiebeleid is een lokale verantwoordelijkheid ofwel een taak van de gemeente geworden.

Seksinrichtingen in de gemeente Gilze en Rijen zijn vergunningplichtig. In de vergunning worden voorschriften opgenomen op het gebied van veiligheid, gezondheid, hygiëne en bedrijfsvoering. Omtrent toezicht en controle hierop worden afspraken gemaakt met politie en GGD.

In de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' wordt niet meer gesproken over 'bordeel', maar van 'seksinrichting'. Hieronder wordt in ieder geval ook verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of prostitutiebeleid waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon.

Op basis van de Regionale Nota Prostitutiebeleid zijn de doelstellingen voor het lokale prostitutiebeleid geformuleerd, deze zijn:

1. Het beschermen van het woon- en leefklimaat, o.a. door het voeren van een actief vestigingsbeleid;
2. Het beschermen van de positie van prostituees door het instellen van inrichtingseisen aan bedrijven en eisen aan de bedrijfsvoering;
3. Het voorkomen van strafbare feiten door het verbeteren van de bestrijding van exploitatie van onvrijwillige prostitutie, het beschermen van minderjarigen en het stellen van eisen aan de exploitant.

Momenteel is er 1 seksinrichting in de gemeente gevestigd en wel aan de Rijksweg te Hulten. Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen steunt op twee peilers, te weten:

- een maximumbeleid;
- een vestigingsbeleid.

Het maximumbeleid stelt dat er ten hoogste één seksinrichting in de gemeente mag worden gevestigd.

De essentie van het vestigingsbeleid is dat de vestiging van een seksinrichting in principe slechts kan worden toegestaan in een kernrandgebied: het overgangsgebied tussen buitengebied en de bebouwde kom.

Samenvattend kan worden gesteld dat de vestiging van een seksinrichting in principe slechts kan worden toegestaan in een kernrandgebied. In een dergelijk gebied zullen verkeersdrukte, (geluids)overlast die gepaard gaat met het komen en gaan van bezoekers binnen redelijke grenzen blijven. Binnen het plangebied is op basis van het bovengenoemde beleid de vestiging van een seksinrichting niet toegestaan.

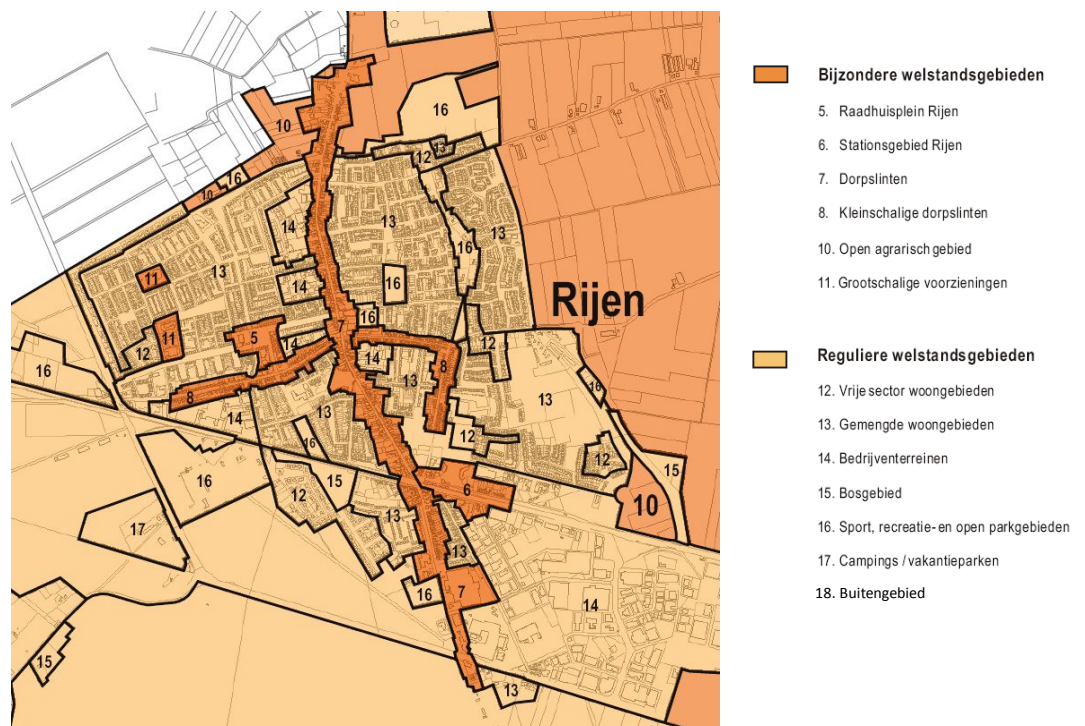
2.4.7 Welstandstoezicht

De gemeente Gilze en Rijen hanteert sinds 1 januari 2011 een welstandstoezichtbeleid voor zijn gehele grondgebied. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand toezicht, alleen nog een 'vangnetregeling' achteraf voor bijzondere gevallen. Voor de gele gebieden geldt een beperkt aantal algemene voorschriften en wordt het welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.

2.4.8 Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen (2007)

De welstandsnota voor de gemeente Gilze en Rijen betreft het gehele gemeentelijke grondgebied. In de wet is bepaald dat bouwwerken dienen te voldoen aan "redelijke eisen van welstand". Dit houdt in dat aan de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken eisen gesteld kunnen worden, ten aanzien van het bouwwerk zelf en in relatie tot de omgeving, teneinde bij te dragen aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Een gemeente mag alleen dergelijke eisen opleggen indien deze vooraf onderbouwd zijn opgenomen in een vastgestelde welstandsnota. In de nota zijn tevens regels opgenomen over de samenstelling en de rapportering van de welstandscommissie.

Naast algemene voorwaarden over aan- en uitbouwen, dakkapellen en dergelijke, zijn er per deelgebied specifieke eigenschappen en eisen benoemd. Voor het plangebied zijn de welstandsgebieden 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 en 16 van toepassing, zie afbeelding 8. Daarvan vallen de gebieden 5, 6, 7, 8, 10 en 11 in de categorie 'Bijzondere welstandsgebieden' en de gebieden 12, 13, 14, 15 en 16 in de categorie 'Reguliere welstandsgebieden'.



Afbeelding 6: uitsnede welstandskaart

Bijzondere welstandsgebieden

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk, stedenbouwkundig en/of architectonisch gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente. Het welstandsbeleid in deze gebieden is gericht op behoud of herstel van waardevolle elementen en structuren, met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen ter versterking van de karakteristiek. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld. Het gaat hierbij om de historische hoofdstructuren waaraan de kernen zijn ontstaan, dorpslinten en kleinschalige dorpslinten.

In Rijen zijn het Raadhuisplein en het Stationsgebied twee beeldbepalend ruimtes binnen de stedenbouwkundige structuur van de kern. Ook de grootschalige voorzieningen, zoals het cultureel centrum en de sporthallen, zijn door hun uitstraling op hun directe omgeving en als beeldbepalende elementen binnen de kernen aangewezen als bijzondere welstandsgebieden. Daarnaast is het open agrarisch gebied aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Belangrijke bebouwing in het open agrarisch gebied bestaat uit vrijstaande boerderijen gesitueerd aan de kleinschalige wegenstructuur en gedifferentieerde bebouwing geclusterd in buurtschappen. Deze buurtschappen zijn ook aangewezen als bijzondere welstandsgebieden.

In paragraaf 5.2.5 tot en met 5.2.11 van de Welstandsnota zijn de welstandseisen voor deze gebied beschreven.

Reguliere welstandsgebieden

Dit niveau is toegekend aan gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet beleid. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit.

Voor Gilze en Rijen betreft dit alle woongebieden, de bedrijventerreinen, sport- en recreatiegebieden, park- en bosgebieden, de campingterreinen en vakantieparken en de vliegbasis.

In paragraaf 5.2.12 t/m paragraaf 5.2.16 van de Welstandsnota zijn de welstandseisen voor dit gebied beschreven.

2.4.9

GVVP 2009-2015

De gemeente Gilze & Rijen heeft in april 2009 het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan vastgesteld (GVVP). Het plan heeft als doel de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid van de gemeente te vergroten. Het GVVP geeft daarmee richting aan het gemeentelijk verkeersbeleid voor de periode 2009-2015.

Het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid is in negen beleidsthema's uiteengezet. Aan elk thema zijn doel- en taakstellingen gekoppeld, waaruit de beleidsvoornemens en het meerjarenuitvoeringsplan voortvloeien. Per beleidsthema staan acties en activiteiten voor de jaren 2009 – 2015 weergegeven; op weg naar een leefbaar, bereikbaar en veilig Gilze en Rijen.

2.4.10

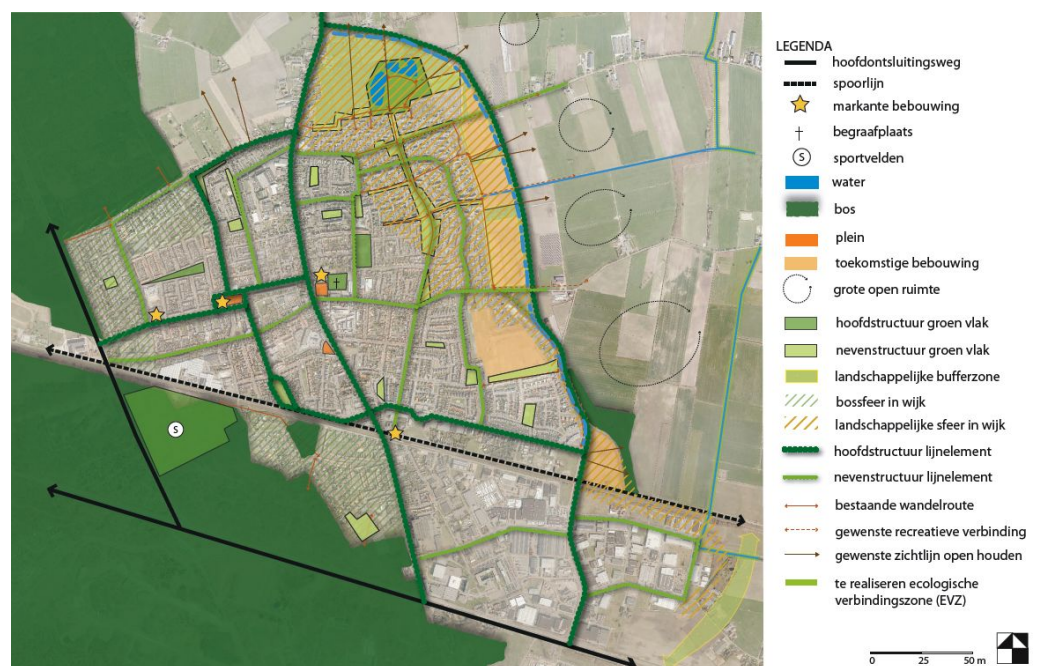
Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen 2011

De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied bestaande uit bosgebieden en open (broek)ontginningen met beekdalen het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend aan de kernen bij aan de groene uitstraling. Bosgebieden verweven met de kern en historische structuren begeleid door boomstructuren dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern.

Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken. Groen is regelmatig het kind van de rekening. Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente Gilze en Rijen wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt en zo verloren gaat.

De doelstelling van dit groenstructuurplan is:

Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken binnen de bebouwde kommen. In het onderdeel visie van dit groenstructuurplan is deze doelstelling nader uitgewerkt.



Afbeelding 7: gewenste groenstructuur Rijen

Het groenstructuurplan heeft geen juridische status, maar met het vaststellen van de inhoud van het plan legt het gemeentebestuur zijn visie met betrekking tot het openbaar groen in de kernen voor een periode van 10 jaar vast. Het groenstructuurplan is daarmee een uitgangspunt in de discussie over het groen in de kernen en bij het dagelijks werk in de gemeente. Daarnaast biedt dit plan uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van andere ruimtelijke plannen (bijv. bestemmingsplannen en nieuwbouw).

2.4.11 **Duurzaam bouwen**

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Bij deze ambitie wordt gebruik gemaakt van de GPR methodiek (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor projectmatige nieuwbouw van woningen. Voor het thema 'Energie' wordt een rapportcijfer van minimaal 7,5 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,5 verwacht. Voor projectmatige renovatie van bestaande bouw geldt dat het een klasse C score moet behalen van het energielabel.

2.4.12 **Integraal Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte**

In dit plan heeft de gemeente het beeld vastgelegd dat zij met het beheer van de openbare ruimte nastreeft. Bij het vaststellen van dit gewenste beeld hebben burgers en politiek hun steentje bijgedragen. In dit groenstructuurplan is rekening gehouden met de kaders die in het IBOR plan zijn gesteld, zodat de ontwikkeling van de groenstructuur ook leidt tot een beheerbare groenstructuur.

2.4.13 **Monumentenverordening**

Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een monument aanwijzen als beschermd gemeentelijk monument. Dit gebeurt als een pand geen nationale betekenis heeft, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is.

2.4.14 **Milieu 2006-2010, actualisatie 2007**

In het Milieubeleidsplan 2003-2007 zijn diverse onderwerpen opgenomen onder vermelding van mogelijk door de gemeente te voeren beleid. Tevens is aangegeven of bepaalde taken verplicht dan wel facultatief (naar keuze) zijn. In de afgelopen raadsperiode 2002-2006 heeft de raad besloten alleen de wettelijke taken uit te voeren aangevuld met een drietal met name genoemde facultatieve taken.

Deze notitie bevat korte richtinggevende spelregels hoe met de inhoud van het beschreven beleid kan worden omgegaan. De onderwerpen vormen een korte samenvatting van de inhoud van het milieubeleidsplan en gelden in principe als richtinggevend voor alle gemeentelijke beleidsvelden en dienen daarin nadrukkelijk verwerkt te worden. De tekst van het beleidsplan zelf kan hierbij als naslagwerk worden beschouwd.

Per milieuthema is in de notitie een tabel aangegeven waarin de uitwerking van het beleid staat verwoord. In voorliggende bestemmingsplan is de vertaling van de diverse thema's opgenomen in hoofdstuk 4.

2.4.15 **Aan huis gebonden beroepen**

In planregels is daarover een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

De traditionele aan huis gebonden beroepen worden rechtens toegelaten.

Voor de overige aan huisgebonden beroepen, aan huisgebonden bedrijf is een afwijkingsregeling opgenomen. Aangegeven is aan welke criteria moet worden voldaan (beperkte omvang, geen milieubelasting en parkeren op eigen terrein).

2.4.16 **Mantelzorg**

Mantelzorg betreft het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband. Om tegemoet te komen aan de vraag naar mantelzorg kan het college afwijking van de verbodsbepaling dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning mag worden gebruikt. In de bestemmingsplanregels is de mogelijkheid van mantelzorg nader uitgewerkt. Alvorens afwijking te verlenen vraagt het college onafhankelijk advies aan bij een ter zake deskundige. Op het moment dat de zorgbehoevende verhuist, overlijdt of de zorgbehoefte op enige andere wijze niet meer van toepassing is, zal de afwijking van rechtswege per direct komen te vervallen. Na vervallen van de afwijking, dient het bijgebouw / bedrijfsgebouw conform de bestemming in gebruik te worden genomen en moet deze dusdanig worden ontmanteld dat bewoning niet meer mogelijk is. Ingeval er sprake is van een achterblijvende partner zal de situatie voor één jaar worden gedoogd, om zodoende de achterblijvende partner de gelegenheid te geven vervangende woonruimte te vinden of een op zich zelf betrekking hebbende afwijking aan te vragen.

2.4.17 **Meergeneratiewoningen**

Aanleiding

In de gemeentelijke bestemmingsplannen is aangegeven dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. De algemene bepalingen gaan ervan uit dat onder een woning moet worden verstaan een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, of een andere daarmee vergelijkbare economische eenheid.

Aan de gemeente wordt regelmatig de vraag voorgelegd of in een woning zelfstandige huisvesting kan worden geboden aan een inwonend kind of inwonende ouders zonder dat sprake is van mantelzorg. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan aan een dergelijk verzoek tegemoet worden gekomen. In de beleidslijn/criteria meergeneratiewoning (20-11-2011) wordt hierop ingespeeld.

Meergeneratiewoning

Bij een meergeneratiewoning ligt de nadruk op een vorm van inwoning waar wel twee zelfstandige huishoudens onder een dak aanwezig zijn maar dat er geen sprake is van en ook niet mag leiden tot woningsplitsing.

De basis voor een meergeneratiewoning is een afwijkingsbesluit op grond van de BOR (bijlage II, artikel 4, lid 9). Zodra de inwoning, door welke omstandigheid dan ook, is beëindigd vervalt het besluit waarbij voor een meergeneratiewoning is afgeweken van het bestemmingsplan.

Onder een meergeneratiewoning verstaan wij een woning welke wordt bewoond door de ouders en een kind terwijl er geen sprake is van woningsplitsing. Van een meergeneratie woning is sprake wanneer twee woonverblijven als het ware onder één dak zijn geordend en waarbij een aantal bijfuncties (zoals garage, berging, bijkeuken, hoofdingang) een gezamenlijk doel dienen. Het gaat dus om twee woongedeeltes binnen één woning die met elkaar zijn verbonden. De ouders wonen in bij het kind of andersom.

Het is dus een bijzondere vorm van inwoning. Er is sprake van een ondergeschiktheidsrelatie tussen hoofdbewonersgedeelte en inwonergedeelte.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor een meergeneratiewoning zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Kort samengevat zijn de randvoorwaarden:

- Sprake blijft van één woning met één huisnummer.
- Eén (bestaande) hoofdingang aan de straatzijde met een gezamenlijke verkeersader waarmee de beide wooneenheden direct te benaderen zijn. (dus niet via een verblijfsgebied van de een naar de ander).
- Gezamenlijke energie meters / watermeter / ontsluiting(en) naar de openbare weg/ rioolaansluiting.
- Gezamenlijke berging / garage.
- Realisering binnen bestaande bouwmassa, danwel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
- Geen intern fysiek scheiding (of compartimentering) door middel van een scheidingsmuur zonder deuren tussen de twee woongedeelten.
- Onderscheid in hoofdwoongedeelte en bijwoongedeelte.
- Bijwoongedeelte moet voorzien zijn van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Maximale vloeroppervlakte bijwoongedeelte 65 m².
- Geen privaatrechtelijke splitsing. Eigendom dient van één eigenaar te blijven, danwel van een gezamenlijk eigenaarschap.
- Parkeren op eigen terrein.

2.4.18

Kamerverhuur

Op 14 december 2010 zijn de 'Beleidsregels voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor kamerverhuur en/of logies' in werking getreden.

In de beleidsregels zijn de voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor kamerverhuur en/of logies verleend.

3 Beschrijving plangebied

De kern Rijen heeft een rijke geschiedenis. Oorspronkelijk was Rijen een buurtschap van Gilze. Hierin kwam verandering toen dit dorp in 1464 een kapel kreeg en in 1524 verheven werd tot zelfstandige parochie. Aan de noord- en oostzijde van Rijen ligt een uitgestrekt landbouw- en weidegebied; aan de noordwestzijde ligt het uitgestrekte bosgebied van de staatsboswachterij Dorst dat als begrenzing doorloopt tot in het zuidwesten van het plangebied, waarin het natuurgebied Surrae ligt. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan bedrijventerrein 'Haansberg'.

De goede verbindingen met omliggende gebieden hebben zeker bijgedragen aan de industriële ontwikkeling. De officiële ingebruikname van de spoorlijn Breda-Tilburg op 1 oktober 1863 betekende vooral voor Rijen een mogelijkheid tot verdere uitbreiding van de industrie. De spoorlijn garandeerde immers de aanvoer van grondstoffen, hierdoor vestigden zich leerfabrieken, een steenfabriek en de Electrische Weegwerktuigenfabriek (nu Ericsson Telecommunicatie B.V.) in Rijen.

Voorheen was de leer-, lederwaren- en schoennijverheid de belangrijkste industriebranche. In de loop der jaren ligt de kracht in de gemixte vorm van bedrijvigheid die plaatsvindt in de gemeente Gilze en Rijen.

De huidige kenmerken van het plangebied zijn in onderstaande paragrafen beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de functionele en ruimtelijke kenmerken van het plangebied, gevolgd door kenmerken in het kader van bodem, water, archeologie en netwerken.

3.1 Functionele analyse

3.1.1 Wonen

Rijen heeft een inwoneraantal van circa 16.200. Binnen het plangebied bevindt de woonbebouwing zich aan de oude linten (Dongenseweg-Hoofdstraat-Stationsstraat-Julianastraat-Pastoor Gillisstraat-Tuinstraat-Laastraat en Heikantseweg) en in de planmatig opgezette woonwijken Vijf Eiken, Wolfswede, Koningsbuurt, Schildersbuurt, Rijen-Zuid, De Grote Spie en Vliegende Vennen. De verschijningsvorm van de woningen varieert per deelgebied.



Foto 1: Dongenseweg richting centrum Rijen

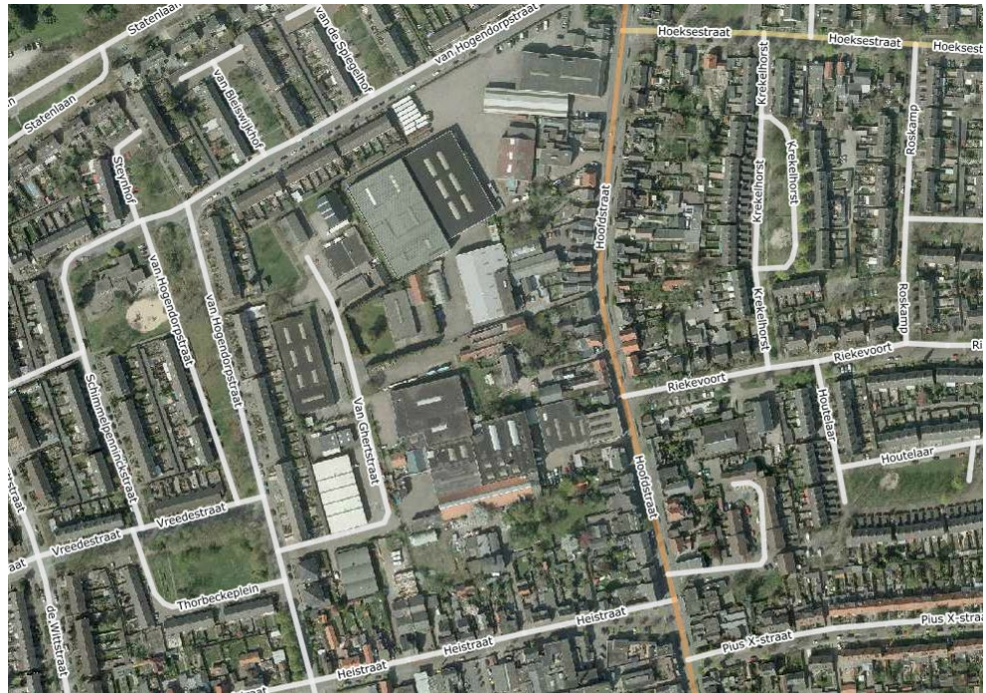


Foto 2: Woonwijk 'Vijf Eiken'

3.1.2 Bedrijvigheid

In het plangebied komen achter het oude lint (Dongenseweg-Hoofdstraat-Stationsstraat-Julianastraat) verspreid enkele bedrijfslocaties voor.

Het plangebied kent een aantal bedrijventerclusters in de vorm van bedrijventerrein Berkhaan en de bedrijven binnen het gebied Van Hoofdstraat-Hogendorpstraat-Looiersveld-Rector Buijselstraat en Heistraat.



Afbeelding 8: luchtfoto bedrijventerrein in woongebied Rijen (bron: www.globespotter.nl)

Tussen de spoorlijn Breda-Tilburg en de Mary Zeldenrustlaan ligt de Parse Stroom, een mengeling van woon-werkfuncties als buffer tussen de spoorlijn en woonwijk. Het bedrijventerrein 'De Haansberg' is buiten het plangebied gelegen.

De regels van het bestemmingsplan laten op de tot bedrijfsdoeleinden bestemde gronden bedrijven onder categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan gevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' toe (bijlage 1 van de regels). Ook bedrijven welke niet zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de bedoelde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', doch welke naar aard gelijk zijn te stellen met de in deze milieucategorieën genoemde en volgens de verbeelding ter plaatse toegestane bedrijven.

De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' vloeit voort uit de handleiding 'Bedrijven en Milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk' (uitgave 2009) en heeft een indicatief karakter. Gelet op de vrij grove categorie-indeling is deze vrij arbitrair. Daarom is in de regels van het bestemmingsplan aangegeven dat door middel van vrijstelling ook bedrijven uit de categorie 3 toelaatbaar zijn, mits deze qua aard en omvang geacht worden te vallen onder de categorieën 1 en 2.

Bestaande bedrijven in een op basis van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' hogere milieucategorie dan de categorieën 1 en 2 zijn als zodanig op de verbeelding aangegeven en hebben een positieve bestemming gekregen.

Deze bedrijven zijn in de bestemmingsomschrijving per bedrijfssoort opgesomd en op de verbeelding nader aangeduid. Bij bedrijfsbeëindiging mag er ter plaatse in beginsel uitsluitend een identiek bedrijf worden gevestigd danwel een bedrijf vallend onder de categorieën 1 en 2. Met een dergelijke regeling worden rechten van bestaande bedrijven gerespecteerd. Het betreft hier verder bestaande bedrijven met een rechtsgeldige bouw- en milieuvergunning, geaccepteerde melding of vallend onder het Activiteitenbesluit.

Overigens is het wegbestemmen of onder het overgangsrecht brengen van gevestigde bedrijven alleen aanvaardbaar indien voldoende aannemelijk is dat de bedrijfsvoering ter plaatse binnen de planperiode zal worden beëindigd. Nu dat voor geen van de bedrijven aan de orde is, zijn de bestaande bedrijven positief bestemd.

De aanwezige bedrijvigheid binnen het plangebied bestaat uit:

Locatie		Aard bedrijvigheid
A	Atalanta 57	Handel - reparatie personenauto's
B	Dongenseweg 5 a	Transportbedrijf
C	Dongenseweg 8	Handel - reparatie personenauto's
D	Dongenseweg 13	Verhuur bedrijfsruimte
E	Dongenseweg 21 a	Handel - reparatie personenauto's
F	Haansbergseweg 69a	Vitrinebouw
G	Haansbergseweg 69c	Heftruckreparatie/ -onderhoud
H	Heistraat 5	Markthandelaar tweedehands goederen
I	Heistraat 9	Reparatie van auto's
J	Heistraat 9a	Autohandelaar
K	Heistraat 10	Looien en bewerken van leer (Nova)
L	Heistraat 13 a	Tankstation (met LPG-verkoop)
		Overige afwerking van gebouwen (zonwering, tenten, enz.)
M	Heistraat 26 a	
N	Hoeksestraat 2	Staat leeg
O	Hoeksestraat 5/5a	Transformatorstation
P	Hoofdstraat 83	Autohandelaar
Q	Hoofdstraat 109 en 109b	Handel - reparatie personenauto's (garagebedrijf)
R	Hoofdstraat 114	Reclamebureau
S	Hoofdstraat 116a	Opslag
T	Hoofdstraat 127	Interieurbouw
U	Hoofdstraat 127/ 127a	Montagebedrijf en bedrijfsverzamelgebouw
V	Hoofdstraat 130	Staat leeg
W	Hoofdstraat 137	Garagebedrijf
X	Hoofdstraat 143	Staat leeg
Y	Hoofdstraat 147	Transportbedrijf
		Autoschadeherstelbedrijf (uitdeuken, plaatwerk, spuiterij)
Z	Hoofdstraat 176	
AA	J. van Ammerstraat 2	APK Keuringsstation
AB	J. van Ammerstraat 3	Aannemersbedrijf
AC	J. van Ammerstraat 4	Automatiseringskantoor
AD	J. van Ammerstraat 6	Elektrotechnisch adviesbureau
AE	Julianastraat 72	Loodgieters-, fitterswerk
AF	Julianastraat 86	Witgoed reparatie t.b.v. particulieren
		Handel in keukens, tegels, enz. (detailhandel
AG	Julianastraat 103-105	volumineuze goederen)
AH	Julianastraat 118	Vervaardigen van invalidewagens

AI	Laagstraat 23	Internetbedrijf
AJ	Laagstraat 29	Opslag
AK	Laagstraat 33	Klussenbedrijf
AL	Looiersveld 11	Staat leeg
AM	Looiersveld 15	Staat leeg
AN	Looiersveld 23-25	Kunststofverwerkend bedrijf
AO	Looiersveld 35	Muziekstudio
AP	Mary Zeldenrustlaan 12	
AQ	Mary Zeldenrustlaan 13	
AR	Mary Zeldenrustlaan 22	Standbouwer
AS	Mary Zeldenrustlaan 24	Fotolaboratorium
AT	Mary Zeldenrustlaan 26	Overige drukkerijen
AU	Mary Zeldenrustlaan 28	Vervaardigen van zitmeubels
AV	Mary Zeldenrustlaan 30	
AW	Mary Zeldenrustlaan 32	
AX	Mary Zeldenrustlaan 34	Groothandel in mode-artikelen
AY	Mary Zeldenrustlaan 36	Drukkerij
AZ	Mary Zeldenrustlaan 42	
BA	Mary Zeldenrustlaan 44	Groothandel in onderkleding
BB	Mary Zeldenrustlaan 46	Groothandel fotografische artikelen
BC	Mary Zeldenrustlaan 48	Groothandel in suiker, chocolade
BD	Mary Zeldenrustlaan 52	Aannemersbedrijf
BE	Mary Zeldenrustlaan 54	
BF	Mary Zeldenrustlaan 56	Schilderen en glaszetten
BG	Mary Zeldenrustlaan 58	
BH	Mary Zeldenrustlaan 60	
BI	Mary Zeldenrustlaan 62	
BJ	Pastoor Gillisstraat 18 a	Vervaardigen en groothandel van sportartikelen
BK	Pastoor Gillisstraat 18 b	Montage bouw
BL	Pastoor Gillisstraat 102	Staat leeg
BM	Pastoor Gillisstraat 114a	Kunststofverwerkend bedrijf
BN	Pastoor Gillisstraat 143	Vervaardigen machines specialistische. industrie.
BO	Pastoor Gillisstraat 145	Reiniging van gebouwen
BP	Rector Buijselstraat 20	Installatie CV en luchtbehandelings apparatuur
BQ	Riekevoort 18	Hoveniersbedrijf
BR	Spoorlaan Noord 17	Handel - reparatie personenauto's
BS	Spoorlaan Noord 92	Vervaardigen van kunststof
BT	Spoorlaan Zuid 17	
BU	Trees Kinstraat 3	
BV	Trees Kinstraat 5	
BW	Trees Kinstraat 7	
BX	Trees Kinstraat 8	
BY	Trees Kinstraat 11	Metselen en voegen
BZ	Trees Kinstraat 17	
CA	Trees Kinstraat 19	
CB	Tuinstraat 14	Loodgieters-, fitterswerk
CC	Tuinstraat 33	Overige drukkerijen
CD	Tuinstraat 40	Timmerbedrijf
CE	van Ghertstraat 1	Leerlooierij
CF	van Ghertstraat 2	Overige metaalbewerking

CG	van Ghertstraat 3	Installatiebedrijf
CH	van Ghertstraat 5	Groothandel in schoeisel
CI	van Ghertstraat 7	
CJ	van Ghertstraat 8	Looien en bewerken van leer
CK	van Ghertstraat 9	Leerbewerking/-verwerking
CL	van Ghertstraat 12	Aannemer-/ Timmerbedrijf
CM	van Ghertstraat 14	Koeriersdiensten
CN	van Ghertstraat 16	
CO	van Ghertstraat 18	Installatiebedrijf
	Vincent van Goghstraat	
CP	15/15a	Vervaardigen snacks en maaltijden
CQ	Vincent van Goghstraat 25	Kunststofverwerkend bedrijf



Foto 3 en 4: bedrijventerrein Van Ghertstraat

In het plangebied is één agrarisch bedrijf aanwezig die, gelet op haar invloed, een hindercirkel heeft die van invloed is op de bebouwing. Grenzend aan het plangebied bevinden zich nog een drietal agrarische bedrijven die gelet op hun invloed een hindercirkel hebben die deels van invloed is op de bebouwing binnen het plangebied. De hindercirkels zijn op de verbeelding aangegeven.

Locatie	Aard functie	Hindercirkel (geur) op verbeelding
<u>In plangebied</u>		
Wouwerbroek 9	Tuinbouw	30 meter
<u>Buiten plangebied</u>		
Dongenseweg 25	Pluimveehouderij	291 meter
Dongenseweg 28	Paardenhouderij en landbouw	100 meter
Oosterhoutseweg 57	Manege	100 meter



Foto 5: Agrarisch bedrijf Wouwerbroek

3.1.3 Winkels/horeca/dienstverlening/kantoren

Verspreid binnen het plangebied bevinden zich diverse winkel- en horecavoorzieningen. Het merendeel van het winkelaanbod concentreert zich langs de oude linten van het dorp waaronder de Hoofdstraat-Stationsstraat-Julianastraat en het Raadhuisplein en Wilhelminaplein.

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende winkels, horeca, dienstverlening en kantoren:

Locatie	Aard functie
<u>Winkels</u>	
1 Dongenseweg 13	Detailhandel, vijvercentrum
2 Heistraat 4	Reparatie schoenen, stomerij en sleutelservice
3 Hoofdstraat 113	Huishoudelijke artikelen
4 Julianastraat 90	Detailhandel, auto-onderdelen en accessoires
5 Julianastraat 97	Staat leeg
6 Julianastraat 98	Staat leeg
7 Julianastraat 114	Wonen/ kamerverhuur
8 Margrietstraat 4	Detailhandel, reparatie van fietsen
9 Mary Zeldenrustlaan 20	Doe-het-zelf (bouwmarkt) en kantoren
10 Mary Zeldenrustlaan 20a	Boerenbond
11 Mary Zeldenrustlaan 28	Detailhandel, dameskleding (bruidsmode)
12 Pastoor Gillisstraat 25	Detailhandel, schoenen
13 Pastoor Gillisstraat 28	Detailhandel, fietsen
14 Rembrandtlaan 160	Detailhandel, fietsen
<u>Horeca</u>	
15 Julianastraat 5	Wok-restaurant
16 Julianastraat 58	Café
17 Julianastraat 106	Cafetaria
18 Julianastraat 112	Café
19 mgr. Schaepmanstraat 32	Sportcafé
20 Pastoor Gillisstraat 81 a	Cafetaria
<u>Dienstverlening</u>	
21 Mary Zeldenrustlaan 30	Notariskantoren
22 Mary Zeldenrustlaan 36	Reklame-ontwerp en adviesburo
23 Mary Zeldenrustlaan 42	Assurantietussenpersonen
24 Mary Zeldenrustlaan 50	Assurantietussenpersonen
25 Pastoor Gillisstraat 16	Kappers
26 Pastoor Gillisstraat 19	Schoonheidsverzorging, pedicures
27 Pastoor Gillisstraat 30	Sportscholen (ex. zeil,surfschool)
28 Statenlaan 2	Assurantietussenpersonen
29 Stationsplein 6	Organisatie-adviesbureaus
30 Trees Kinstraat 19	Assurantietussenpersonen
31 van Ghertstraat 9	Interieur-,mode-ontwerpers ed
32 van Ghertstraat 10	Recreatie
<u>Kantoren</u>	
33 Anna Frankplein 12	Four Stars
34 Atalanta 2	Adviesbureau

35	Dongenseweg 18	Ontwikkeling, productie maatwerksoftware
36	Ien Dalesstraat 6	Ontwikkeling, productie maatwerksoftware
37	Julianastraat 51	Woningbouwvereniging en -stichtingen
38	Marga Klompélaan 13	Administratiekantoor
39	Mary Zeldenrustlaan 18 A	Organisatie-adviesbureaus
40	Mary Zeldenrustlaan 18 A	Arbeidsbemiddeling, testen
41	Mary Zeldenrustlaan 32	Administratiekantoren
42	Pastoor Gillisstraat 84	
43	Riekevoort 18	Makelaardij/ assurantie
44	Spoorlaan Zuid 27 A	Ontwikkeling, productie maatwerksoftware
45	Stationsplein 2	Ontwikkeling ,productie maatwerksoftware
46	Trees Kinstraat 3	Projectontwikkeling
47	van Ghertstraat 7	Verhuur onroerend goed.(excl. woonruimte.)



Foto 6: Horeca Julianastraat

3.1.4 Maatschappelijke voorzieningen

Net als de bedrijven, winkels en horecavestigingen zijn de maatschappelijke voorzieningen (scholen, sociaal culturele voorzieningen, medische voorzieningen, ouderenhuisvesting, kerk, begraafplaats en overheidsinstellingen) verspreid binnen de kern van Gilze.

In onderstaand overzicht zijn de maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied opgenomen.

Locatie	Aard functie
I A. Adriaansepad 1	Bibliotheek
II A. Adriaansepad 16	Jongerencentrum
III Anne Frankplein 1	Politie
IV Anne Frankplein 2	Praktijk van huisartsen
V Anne Frankplein 2 A	Apotheken
VI Antoinette Nijhoffstraat 15	Algemeen maatschappelijk werk
VII Atlanta 18	Basisschool
VIII Burgemeester Sweensplein 7	Basisschool
IX Burgemeester Sweensplein 32	Moskee
X Catsstraat 2	Basisschool
XI Hoofdstraat 99	Apotheek
XII Hoofdstraat 116	Praktijk van tandartsen
XIII Hoofdstraat 168a	Kapel

XIV	Kloosterstraat 6	Praktijk van fysiotherapeuten
XV	Leuvenstraat 5	Peuterspeelzaal
XVI	Mariastraat 44	Praktijk van fysiotherapeuten
XVII	Mariastraat 46 t/m 50j	Gezinsvervangend tehuis
XVIII	Marga Klompélaan 7	Fysiotherapie
XIX	Marijkestraat 10a	Nutsvoorziening
XX	Mgr. Ariënstraat 1	Basisschool
XXI	Nassaulaan 62	Sociaal Cultureel Centrum
XXII	Pastoor van Boxelhof 1	Praktijk van huisartsen
XXIII	Pastoor van Boxelhof 1	Instelling van openbare preventieve gezondheidszorg
XXIV	Regentenstraat 9	Verzorgingshuis
XXV	Rembrandtlaan 50	Thuiszorg
XXVI	Rembrandtlaan 51	Praktijk van paramedische, alternatieve genezers
XXVII	Schimmelpenninckstraat 26	Bedrijfsopleiding+-training en kinderopvang
XXVIII	Schoorveken 89 A	Kinderopvang
XXIX	Statenlaan 105	Kinderopvang
XXX	Stationsplein 1	NS Station, vervoer per spoor
XXXI	Tuinstraat 15	Basisschool
XXXII	Van Duivenvoordestraat 75	Basisschool
XXXIII	Van Oldenbarneveldtlaan 10	Voedselbank

In onderstaand overzicht zijn de sportvoorzieningen binnen het plangebied opgenomen.

Locatie	Aard functie
XXXIV Mgr Schaepmanstraat 32	Zwembad, sporthal
XXXV Rector Buyselstraat 17	Fitness
XXXVI Rector Buyselstraat 19	Budo
XXXVII Sportparkweg 1	Handboogvereniging
XXXVIII Sportparkweg 5-7	Voetbalvereniging
XXXIX Sportparkweg 9	Hockeyclub
XL Sportparkweg 11-15	Tennisclub
XLI Sportparkweg 21	Handbalvereniging
XLII Sportparkweg 23	Scouting



Foto 7: Kinderdagverblijf & Volwasseneducatie
Schimmelpenninckstraat



Foto 8: Zwembad en sporthal mgr.
Schaepmanstraat

3.2 Ruimtelijke analyse

3.2.1 Rijen algemeen

De oorsprong van de kern Rijen als lintdorp is nog steeds goed zichtbaar in het huidige ruimtelijke beeld. De hoofdroute wordt gevormd door de huidige Dongenseweg, Hoofdstraat, Wilhelminaplein, Stationsstraat en de Julianastraat. Deze centrale as, die van oudsher de belangrijkste functie als verkeersader voor het doorgaand verkeer en plaatselijk verkeer had, is door de aanleg van OOR ontlast door de doorgaande route om het centrum heen te leiden. Door de realisatie van de oostelijke ontsluitingsweg Rijen (OOR - Hannie Schaftlaan) en de ontsluiting in noord-zuid richting buiten de kern van Rijen (N631) wordt het centrum van Rijen steeds meer ontlast door doorgaand verkeer om te leiden.

De centrale as is van oudsher de 'kapstok' waar de verschillende uitbreidingen die in Rijen hebben plaatsgevonden aan zijn opgehangen. De kern is, door de dicht tegen de oorspronkelijke lintbebouwing gesitueerde bebouwing, betrekkelijk compact gebleven. Alleen direct achter de lintbebouwing aan de Hoofdstraat bevindt zich soms veel ruimte, die is ontstaan omdat hier van oudsher bedrijven gevestigd waren. In enkele gevallen is deze ruimte ingevuld met woningbouw. Vaak heeft de bedrijfsbebouwing achter het bebouwingslint een storende functie. Dit verklaart waarom sommige bedrijfsfuncties zijn gesaneerd om plaats te maken voor woningbouw en centrumfuncties.

Binnen Rijen zijn twee voorzieningenconcentraties die kunnen worden gezien als een centraal punt in de structuur van de kern. De eerste is het Wilhelminaplein, waar met de bouw van een winkelpassage, een nieuw plein is ontstaan. Dit plein sluit aan op de Hoofdstraat/Stationsstraat waar veel centrumvoorzieningen gelegen zijn. Hierdoor ontstaat voor de kern als geheel een duidelijk ruimtelijk beeld. Daarnaast is er het Raadhuisplein met onder meer het gemeentehuis en twee commerciële strips. Dit gebied ligt enigszins decentraal ligt ten opzichte van de Hoofdstraat.

Bijzonder is dat de westelijke en noordelijke rand van de kern Rijen onmiddellijk aansluit op boswachterij Dorst. Aan deze randen van de kern Rijen is er hierdoor een direct contact met het groen. Opvallend aan Rijen is tenslotte de barrière functie van de spoorlijn Breda-Tilburg. Mede hierdoor zijn het bedrijventerrein De Haansberg, de woongebieden Rijen-Zuid en de Grote Spie en sportpark Vijf Eiken ruimtelijk gescheiden van de rest van Rijen.

In de kern Rijen is een groot aantal inbreidingslocaties gerealiseerd. Deze inbreidingslocaties zijn ontstaan omdat grootschalige bedrijven en bedrijven die milieuhygiënisch niet passen in een woonomgeving zijn gesaneerd dan wel verplaatst. Afbeelding 9 (pag. 41 geeft daarvan een overzicht).

In de twintigste eeuw hebben omvangrijke uitbreidingen plaatsgevonden aan weerszijden van de hoofdweg. Aan weerszijden van het noord-zuid georiënteerde lint zijn de uitbreidingswijken gerealiseerd. Ten westen van het lint is de wijk Vijf Eiken gerealiseerd in de jaren 1960-1970. Ten oosten van het lint is de wijk Wolfsweide ontwikkeld in de jaren 1980. De meest recente uitbreidingswijk ligt ten zuiden van de wijk Wolfsweide en ten zuidoosten van het centrum; Vliegende Vennen. Deze wijk heeft nog mogelijkheden voor verdere uitbreiding in de vorm van invulling van de laatste woonclusters in het gebied.



- 1= Looiersveld/Mariastraat
- 2= W.Alexanderhof
- 3= Jeroen Boschstraat
- 4= Pr.Hendrikstraat
- 5= Pr.Clausstraat
- 6= De Aldelaar
- 7= Past.v.Boxtelhof
- 8= Zeemlederfabriek
- 9= Boerenbond
- 10= C1000 locatie
- 11= Wens Tuinstraat
- 12= V.d.Corput Irenestraat
- 13= Centrumplan
- 14= De Ark
- 15= Gemeentewerf (het Pallet)
- 16= Tivoli en Melano
- 17= Stationsomgeving
- 18= De Leertuinen
- 19= Van Dorst

Afbeelding 9: overzicht inbreidingslocaties (bron: gemeente Gilze en Rijen)

3.2.2 Bebouwingsstructuur

Linten

De bebouwing aan de linten van Rijen kenmerkt zich door een vrij gesloten karakter, een organische opbouw en diepe kavels. Deze historische linten vormen de dragers van de kern Rijen. De bebouwing aan de linten is verder te kenmerken als kleinschalig. Door de ontstane bedrijvigheid is de bebouwingsstructuur van het lint op sommige plaatsen onderbroken. Direct achter de lintbebouwing zijn van oudsher bedrijfskavels ontstaan die soms nog steeds worden ontsloten op het lint.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekarakteriseerd door een licht gebogen straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het veelal ontbreken van voortuinen in het centrum zorgt voor een stenig karakter in de straten. Dit stenige karakter verandert naar mate het centrum wordt verlaten omdat de woningen aan deze hoofdassen beschikken over een voortuin en er ruimte is voor groen in het openbaar gebied.

Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet. De architectuur van de lintbebouwing wordt gekenmerkt door een bouwhoogte van overwegend 1 of 2 bouwlagen met kap. De dakvormen zijn veelal zadeldak, mansardedak en plattedak met de noklijn evenwijdig of haaks aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengestelde daken (meerdere dakvlakken met wisselende hellingshoek). Voornamelijk de vooroorlogse bebouwing wordt gekenmerkt door verticale gevelgeleding.



Foto 9: Lintbebouwing Julianastraat

Planmatig opgezette wijken

Aan weerszijden van het lint bevinden zich de planmatig opgezette wijken Vijf Eiken en de Schildersbuurt (westelijke zijde), Wolfsweide en de Koningsbuurt (oostelijke zijde) en de wijk Vliegende Vennen (zuidoostelijke zijde). Aan de zuidkant van de spoorlijn bevinden zich de wijken Rijen-Zuid en De Grote Spie (zuidoostelijke zijde).



Foto 10: Woonwijk 'Wolfsweide'

Openbare ruimte

Het smalle profiel van het oude lint, met name rond het centrumgebied heeft een stenige uitstraling welke karakteristiek is voor de kern. Het oude lint heeft tevens een belangrijke verkeersfunctie.



Foto 11: Lint Dongenseweg

3.2.3 Groen (Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen)

3.2.3.1 Karakteristiek Rijen

De lintbebouwing van Rijen is geleidelijk gegroeid. Grootschalige planmatige uitbreiding van de kern heeft in eerste instantie in westelijke richting plaats gevonden. De bebouwing is hierbij gedeeltelijk opgenomen in de aanwezige bosgebieden. Aan de oostzijde vormt een open broekontginningenlandschap de landschappelijke onderlegger voor de wijken die zijn gerealiseerd. In deze oostelijke richting breidt de kern de komende jaren verder uit. Ten zuiden van het spoor is de kern met name gegroeid door de uitbreiding met industriële bebouwing.

Landschappelijk is het onderscheid tussen de west- en oostzijde kenmerkend. De noordwestelijke en zuidwestelijke dorpsrand gaan geleidelijk over in het bos. De oostelijke zijde is daarentegen strak afgebakend. De rechtlijnige overgang sluit aan op de rationele opbouw van het landschap en heeft een groene uitstraling. Door de ontwikkelingen aan deze zijde verschuift de gehele rand. Zuidelijk van het spoor is de rand van het industrieterrein ook hard.

3.2.3.2 Huidige groenstructuur

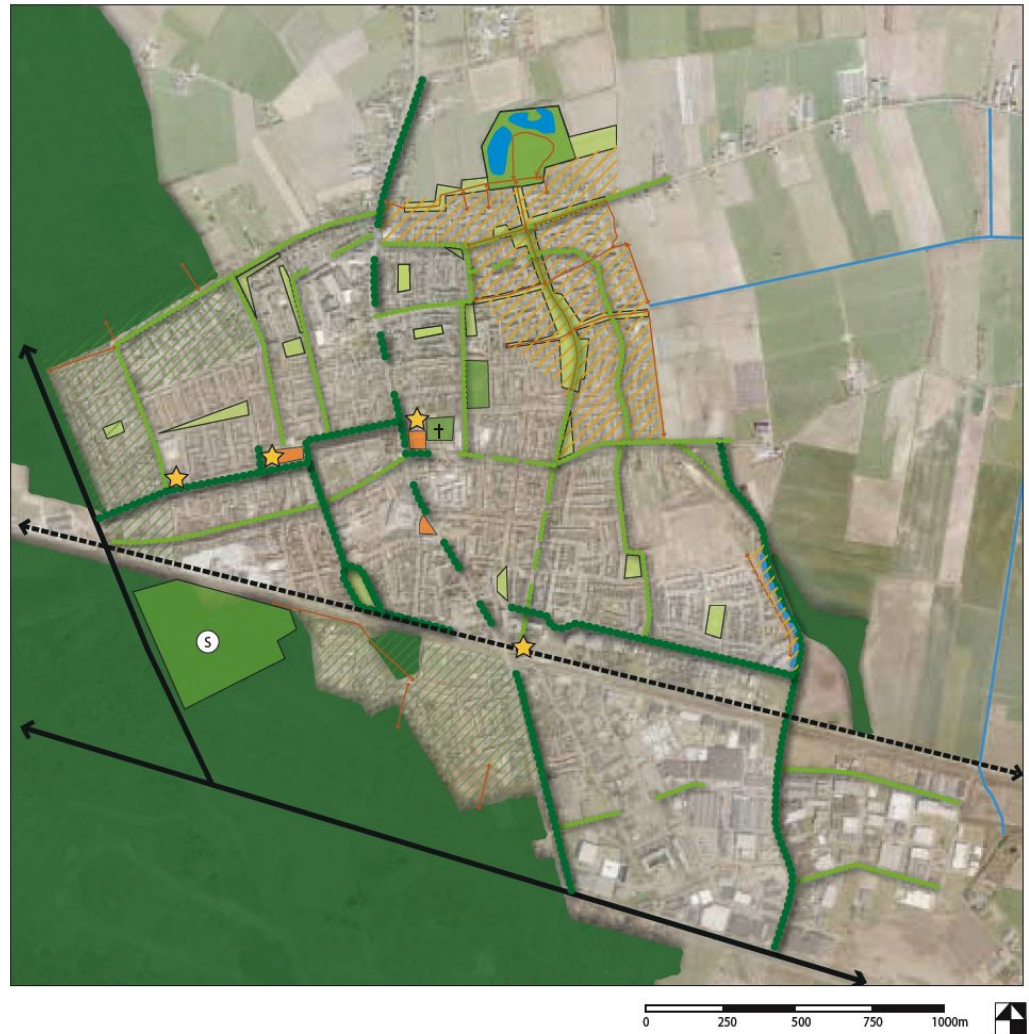
Langs de Julianastraat / Stationsstraat / Hoofdstraat / Dongenseweg komt pleksgewijs groen voor. Een doorgaande verbindende structuur ontbreekt door de wisselende uitstraling en het plaatselijk smalle profiel. Met name langs de Hoofdstraat ontbreekt ruimte voor een doorgaande structuur. Haaks op deze structuur staan de Mariastraat / Raadhuisplein / Nassaulaan. Langs de Mariastraat (linde) en de Nassaulaan (linde, richting bosgebied brede groenstroken) zijn herkenbare boomstructuren opgenomen. Een boomgroep en een dubbele bomenrij benadrukken het Raadhuisplein.

Direct achter de lintbebouwing aan de Hoofdstraat is bijna geen openbaar groen aanwezig, omdat zich hier oorspronkelijk de bedrijfsbebouwing bevond. Woonbebouwing heeft deze bedrijfsbebouwing grotendeels vervangen. Bij deze inbreidingen is echter beperkt groen toegepast. Nieuwe inbreidingen zijn in voorbereiding.

De relatie met de aangrenzende uitgestrekte bosgebieden is bepalend voor het beeld in de wijk Vijf Eiken. De westelijke en noordelijke rand van de wijk zijn in het bos gelegen. Rond het zwembad en in diverse groenzones bepalen dennen en eiken het beeld en benadrukken de relatie met het bos. Verder in oostelijke en zuidelijke richting wijkt de inrichting van enkele groenzones duidelijk af van de bosuitstraling. De groenzones Brabantpark, de Van Hogendorpstraat en de hofjes aan de Nassaulaan hebben een open en rechtlijnige inrichting.

In de wijk Wolfsweide vormt de Laagstraat een groene ruggengraat die zich vertakt in de wijk en uitloopt in de grote groenzone Wolfsweide aan de noordzijde van de kern. Op de overgang met de oude bebouwing achter het lint van de Hoofdstraat zijn daarnaast enkele grotere groene pleinen en boomweides aanwezig.

Een derde element dat de groene uitstraling van de wijk bepaalt zijn de boomstructuren langs de wijkontsluitingswegen. Deze bestaan veelal uit grote bomen.



LEGENDA

- | | | | |
|--|----------------------|--|--------------------------------|
| | hoofdontsluitingsweg | | hoofdstructuur groen vlak |
| | spoorlijn | | nevenstructuur groen vlak |
| | markante bebouwing | | bosfeer in wijk |
| | begraafplaats | | landschappelijke sfeer in wijk |
| | sportvelden | | hoofdstructuur lijnelement |
| | water | | nevenstructuur lijnelement |
| | bos | | bestaande wandelroute |
| | plein | | |

Afbeelding 10: Huidige groenstructuur Rijen

In de wijk Vliegende Vennen vormen groenzones met een herkenbare recreatieve inrichting de basis. De groene plekken hebben een uiteenlopende inrichting. Hierbij zijn voor diverse doelgroepen voorzieningen opgenomen. De oostelijke overgang heeft een ruigere, natuurlijke inrichting gekregen waarbij de aanwezigheid van water de overgang aantrekkelijk maakt.

Ten zuiden van het spoor ligt aan weerszijden van de Julianastraat oudere woonbebouwing. Het oostelijk deel kent weinig groen. Westelijk van de Julianastraat zijn enkele groene hofjes aanwezig en bepaalt de bosfeer het karakter. De achterliggende bebouwing van de Grote Spie is volledig in de bosstructuur opgenomen.

Op het bedrijventerrein Haansberg is beperkt groen aanwezig. Bomen accentueren de hoofdontsluiting Europalaan. Overig groen is aanwezig langs de diverse wegen op het terrein.

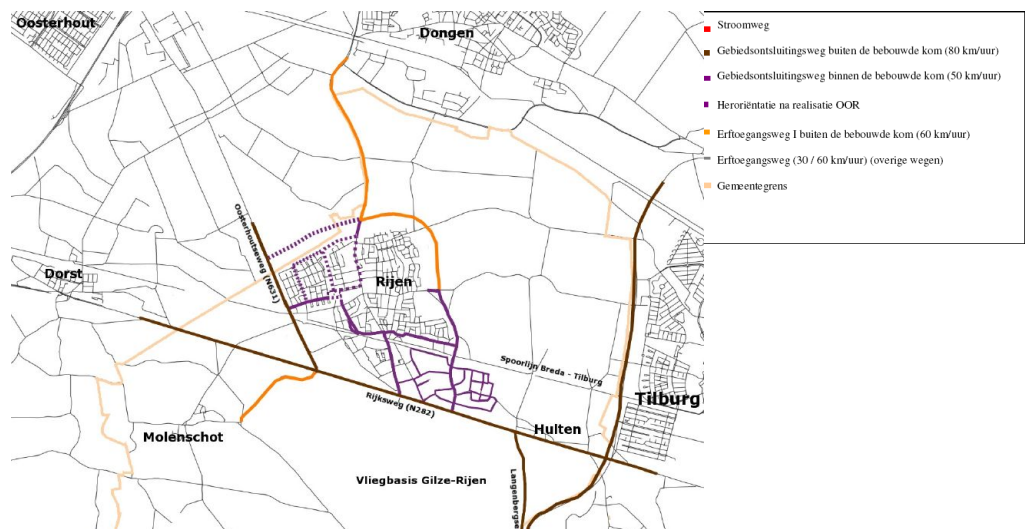
3.2.4 Verkeersstructuur

Het oude lint heeft in belangrijke mate de verkeersstructuur van Rijen bepaald. Hierlangs heeft de verstedelijking van Rijen plaatsgevonden en zijn de uitbreidingswijken van Rijen aangesloten.

In het westelijk deel van het plangebied heeft de Oosterhoutseweg (N 631) een deel van het verkeer over het oude dorpslint ontlast. Voor de verbinding Dongenseweg - Rijksweg (N 282) is de Oostelijke Ontsluitingsweg Rijen (OOR) gerealiseerd.

Door de realisatie van de OOR heeft een heroriëntatie plaatsgevonden naar de status en inrichting van de Hoofdstraat (vanaf de Statenlaan tot aan de Mariastraat), Mariastraat, Raadhuisplein, Schoutstraat, De Wittstraat, Statenlaan, Van Heemskerkstraat en Mgr. Nolensstraat. Deze straten worden nu deels heringericht.

In onderstaande afbeelding is de verkeersstructuur van Rijen opgenomen, waarvan het plangebied deel uitmaakt. De wegen binnen het plangebied zijn op basis van het categoriseringsplan voor de gemeente ('De ruit Midden-Brabant, categoriseringsplan Duurzaam Veilig') voornamelijk aan te merken als erftoegangswegen. De Nassaulaan, Regentenstraat, Rembrandtlaan, Spoorlaan Noord, Julianastraat, Constance Gerlingsstraat en Mary Zeldenrustlaan zijn aangemerkt als gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom.



Afbeelding 11: verkeersstructuur Rijen

3.3 Bodem

In de gemeente Gilze en Rijen komt een aantal bodemsoorten voor. In het grootste deel van de gemeente liggen podzolgronden. Dit zijn oorspronkelijk arme, vaak zandige gronden waar door uitspoeling van de humuslaag een in- en uitspoelingslaag in de ondergrond in ontstaan, de zogenaamde A- en B-horizont.

Op de gronden waar geen uitspoeling heeft plaatsgevonden, werd vaak stuifzand gevonden. Op het grondgebied van de gemeente betreft dit Nerhoven en de Heiningen. Deze erg arme gronden worden vaaggronden genoemd en in deze gebieden zijn dat duinvaaggronden.

De gronden langs de diverse beken in dit gebied bestaan uit lemig zand of lemige klei. Daarnaast ontvangen zij ijzerrijke kwel uit de hoger gelegen delen. Hierdoor ontstaan de zogenaamde beekerdgronden. Deze gronden werden als weidegrond in gebruik genomen. De kern Rijen ligt op de overgang tussen de stuifzandrug (Boswachterij Dorst) en het Broek (Gilze-Rijen breuk). De opbouw van de bodem is voor het westelijk deel van Rijen anders dan het oostelijke deel.

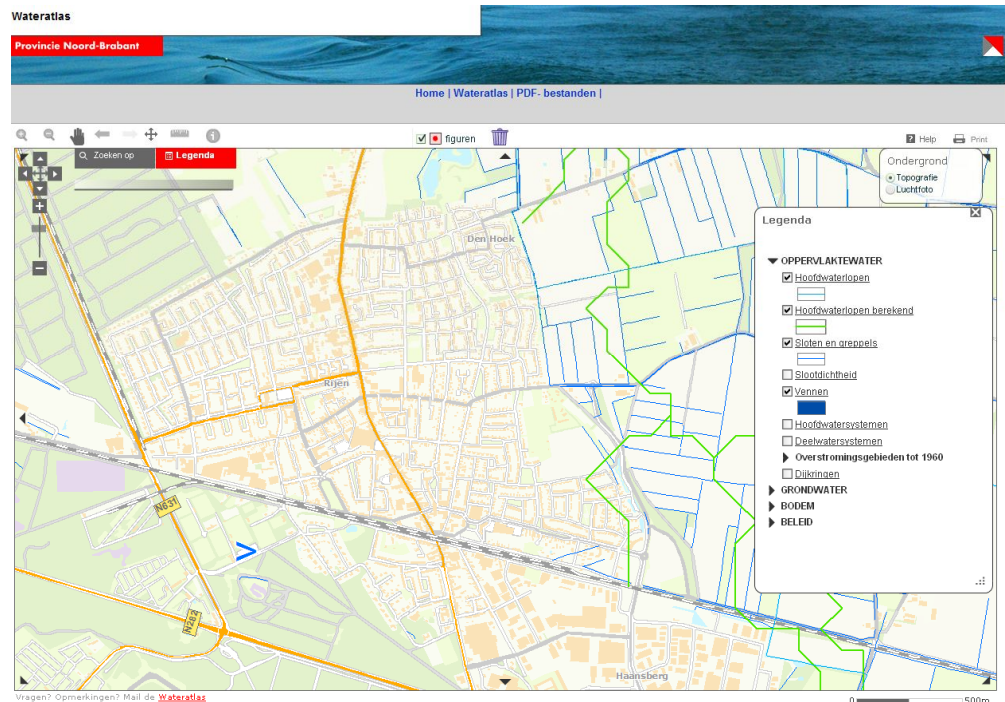
3.4 Waterhuishouding

Oppervlaktewater

De structuur van het oppervlaktewatersysteem in de gemeente Gilze en Rijen wordt in hoge mate bepaald door een rug van relatief hoog gelegen gronden die de afvoer van het oppervlaktewatersysteem in tweeën splitst. Deze hoge rug bestaat uit het bosgebied Hooge Heide, de bebouwde kom van Gilze, het vliegveld Gilze-Rijen met de Molenschotse Heide en de Boswachterij Dorst. Rijen ligt op de overgang van de hoge gronden aan de westkant en het laaggelegen gebied aan de oostkant.

Het afwateringsgebied aan de westkant van de waterscheiding behoort grotendeels tot het stroomgebied van de Gilzewouwerbeek, die ten zuiden van Gilze ontspringt, en de Molenleij die ten oosten van Molenschot begint. Het afwateringsgebied is een deelstroomgebied van de Mark. Westelijk van de gemeentegrens, aan de oostkant van Breda, mondt de Gilzewouwerbeek uit in de Molenleij. Deze watert op zijn beurt af op de singel rond Breda. Plaatselijk binnen de gemeente Gilze en Rijen hebben deeltrajecten van deze hoofdwatervgangen andere benamingen zoals Grote Wouwer Lei, Voortjes Lei en Langereitse Lei in het geval van de Gilzewouwerbeek en Molenschotse Broekleij in het geval van de Molenleij.

Een structuurbepalend element wordt gevormd door de Grote Leij die oostelijk van het plangebied loopt. Deze ecologische waardevolle waterloop loopt in noordzuid-richting over het grondgebied van de gemeente. De Grote Lei mondt net ten noorden van de gemeentegrens uit in de Donge.



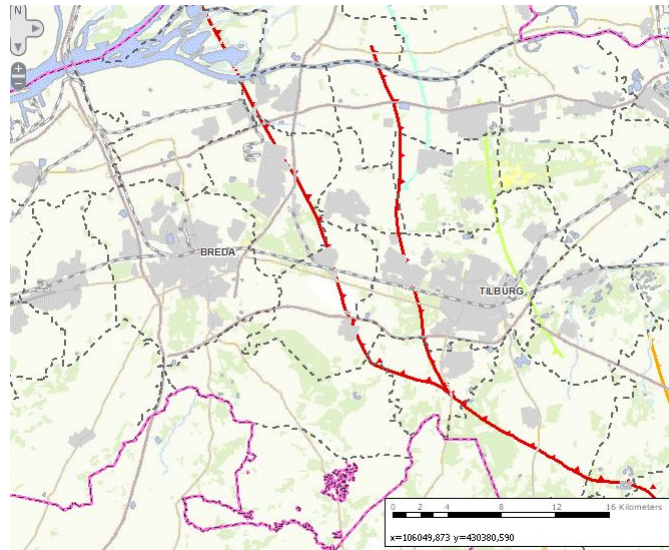
Afbeelding 12: relevante waterstructuur Rijen (bron: Wateratlas, provincie Noord-Brabant)

Grondwater

Door het gebied loopt ter plaatse van de eerder genoemde hoge rug van zuidzuidoost naar noordnoordwest de Gilze en Rijen Storing. Dit is een breukvlak waarlangs bodemlagen langs elkaar zijn verschoven. Dit breukvlak is binnen het plangebied bijna overal slecht tot ondoorlatend. Met betrekking tot de bodemopbouw zijn dan ook twee geohydrologische deelsystemen binnen het gebied van de gemeente te onderscheiden.

Westelijk van de genoemde breuk liggen redelijk goed doorlatende dekzanden van de Formatie van Twente op slecht doorlatende lagen van de Formatie van Tegelen en Kedichem. De slecht doorlatende lagen bestaan uit leem en klei. De Formatie van Twente is ter plaatse van de hoog gelegen bosgronden enkele meters dik en ontbreekt grotendeels in het lager gelegen landbouwgebied, oostelijk gelegen van Rijen (het Broek). De Formatie van Tegelen en Kedichem is bij benadering 50 meter dik en bepaalt dan ook in belangrijke mate de hydrologie in het westelijk deelgebied.

Als gevolg van inwendige krachten en spanningen in de aardkorst zijn scheuren of breuken ontstaan. Dit proces wordt wel breuktectoniek genoemd. In de loop van de geschiedenis is een gedeelte van het huidige Noord-Brabant langzaam gezakt. De ontstane laagte wordt het Centrale Slenk genoemd. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de Gilze-Rijen breuk, die even ten oosten van Rijen in noordwestelijke en zuidoostelijke richting verloopt. Als gevolg van verschillen in doorlatendheid van de bodem aan weerszijden van deze breuk is hier een scherp begrensde milieuovergang ontstaan, die zijn weerslag vindt in de bodemgesteldheid en de waterhuishouding.



Afbeelding 13: overzicht van de Gilze Rijenbreuk

Oostelijk van de Gilze-Rijen Storing en in het plangebied ligt een vrij dik watervoerend pakket (Formaties van Sterksel en/of Veghel) op de eerder genoemde slecht doorlatende lagen van Formatie van Tegelen en Kedichem (bij benadering 50 meter dik). Het watervoerend pakket is zo'n 25 meter dik, bestaat uit grof zand en grind en begint vaak al op zo'n meter beneden maaiveld. Op het watervoerend pakket ligt een vrij dun laagje wat lemiger en fijner zand behorende tot de Nuenen groep.

In het kader van het opgestelde structuurplan voor de Structuurplangebieden van Rijen heeft op 22 juni 2005 overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. Volgens het waterschap zijn er geen noemenswaardige problemen met het beheer van het watersysteem in Rijen.

Nieuwe ontwikkelingen

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). Hierin is ondermeer de voorkeursvolgorde van compenserende maatregelen aangegeven bij nieuwe ontwikkelingen: infiltreren, vasthouden en afvoeren.

Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2.000 m² en er geloosd wordt op oppervlaktewater is er conform het beleid van het waterschap een retentievoorziening vereist, waarbij het hemelwater vanuit de retentie gedoseerd geloosd moet worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen voorop staan waarbij uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet moeten worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Waterbeheer

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het waterschapsbestuur:

- handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor A-watgangen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden;
- te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m²;
- binnen de zonering van een afvalwatertransportleiding bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de werking van de transportleiding nadelig kunnen beïnvloeden;
- water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart.

De Keur is onder andere te raadplegen via de website van Waterschap Brabantse Delta.

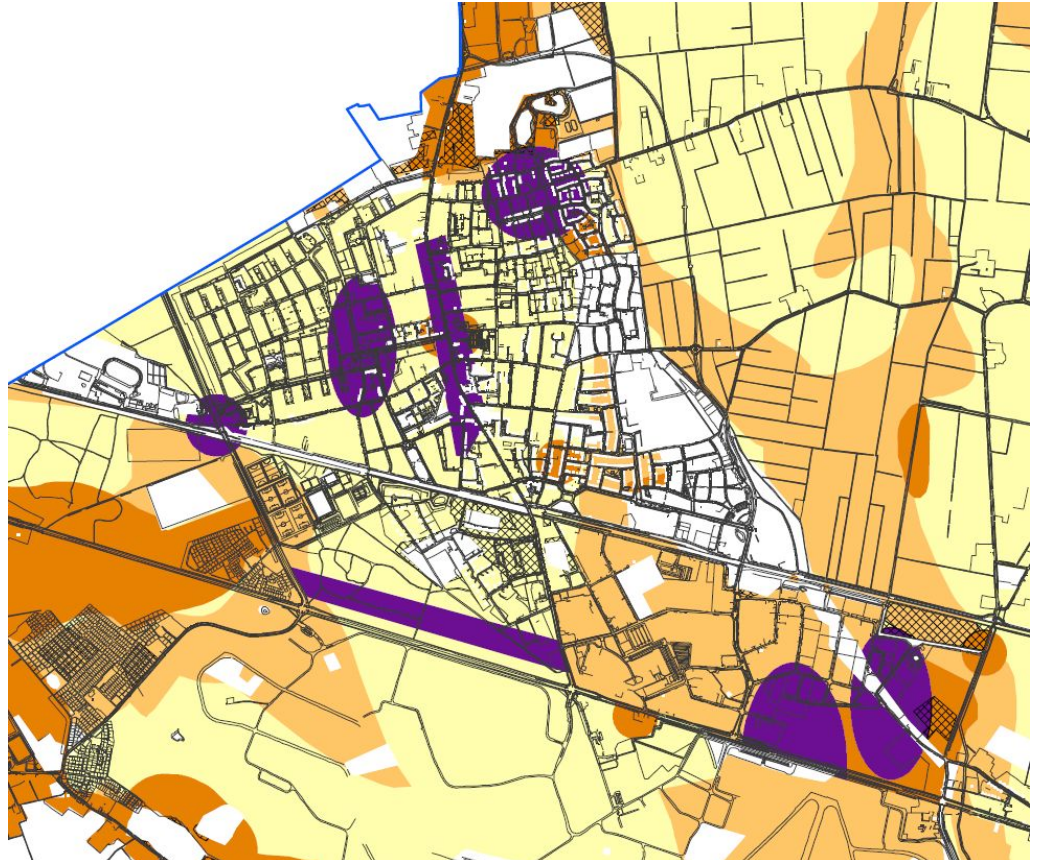
3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en beleidskaart vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van het archeologische erfgoed en formuleert op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt er voor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen. Het document bevat naast het plan ook een beleidskaart en toelichting.

De gemeente wil met dit nieuwe beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en met lagere verwachtingswaarden. De waardenkaart (beleidskaart) is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde wordt het beleid versoepeld of juist aangescherpt. In zijn algemeenheid heeft de gemeente meer activiteiten vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

In het beleidsplan is onderscheid gemaakt tussen een 7-tal gebieden, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. De begrenzing van deze gebieden is terug te vinden in de beleidskaart. Per gebied zijn kaders vastgesteld wanneer een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven of juist verplicht wordt gesteld.



Afbeelding 14: uitsnede plangebied uit archeologische Beleidskaart (15 oktober 2010)

Cultuurhistorie

Volgens het streekplan maakt het plangebied en de directe omgeving geen onderdeel uit van de aangewezen historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden. Het plangebied is geen aangewezen Belvédèregebied.

In Rijen bevinden zich diverse rijksmonumenten (bron: Heemkring Molenheide). Binnen het plangebied zijn dit:

- Een woning met magazijn aan de Julianastraat 118;
- Een voormalige lederfabriek met woning aan de Heistraat 3,5 en 5a;
- Een voormalige leerlooierij met looikuipen aan de Hoofdstraat 117.

De gemeente Gilze en Rijen heeft een overzicht opgesteld met aan te wijzen gemeentelijke monumenten. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Rijen zijn dit de volgende gebouwen:

- Vincent van Goghstraat 25
- Hoofdstraat 148
- Julianastraat 34 (zo mogelijk in samenhang met de schoorsteen, Julianastraat 38)
- Nassaulaan 62
- Stationsplein 1 en 2
- Stationsplein 4-5
- Stationsstraat 1
- Stationsstraat 2

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten binnen het plangebied zijn op de verbeelding aangeduid en in de regels is er een regeling voor opgenomen.

Het rapport 'Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten van Rijen' is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.6 Netwerken

Kabels en leidingen

Ten noorden van het plangebied bevinden zich een waterleiding en een persleiding, deze leidingen bevinden zich net buiten het plangebied. Ten zuidwesten van het plangebied richting Molenschot bevindt zich ook een waterleiding, deze leiding bevindt zich net buiten het plangebied. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich nog een tweetal persleidingen.

Evenwijdig aan de spoorlijn Breda-Tilburg ligt een gasleiding, deze bevindt zich in het plangebied.. De bebouwingsvrije zone is in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een dubbelbestemming, waarbinnen het niet is toegestaan bebouwing te realiseren. Hiervan kan ontheffing worden verleend, mits de leidingbeheerder is gehoord. Daarnaast is, ter bescherming van de leiding, een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

3.7 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op korte afstand ten noordwesten van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor diverse zoneringen over het plangebied zijn gelegen. Hierdoor gelden voor delen van het plangebied hoogtebeperkingen en/of beperkingen ten aanzien van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing. Hierna wordt ingegaan op de beperkingen van de bouwhoogte en de ligging van het plangebied in diverse geluidzones en een munitiezone.

3.7.1 IHCS

Het plangebied ligt geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Er vanuit gaande dat het maaiveld te r hoogte van het plangebied maximaal 18 meter boven NAP ligt, betekent dit dat nergens in het plangebied hoger dan 38 meter mag worden gebouwd.

Daarnaast ligt het meest zuidwestelijk deel van het plangebied deels in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het plangebied oploopt van circa 30 meter boven NAP naar circa 32 meter boven NAP.

Het (horizontale) obstakelvrije vlak van de IHCS en het (oplopende) obstakelvrije vlak van de funnel zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerszone - 9'. Ter plaatse van deze aanduidingen geldt een bouwverbod voor 'te hoge' gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:

- 30 - 32 meter ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone 9'.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Rijen zijn de relevante luchtvaartverkeerszones opgenomen in de verbeelding.

Door middel van de opgenomen gebiedsaanduidingen kan in die delen van het plangebied waar bouwhoogtebeperkingen gelden, in afwijking van het gestelde in de afzonderlijke bestemmingen, niet hoger worden gebouwd dan volgens de gebiedsaanduiding is toegestaan.

3.7.2 Geluid

Over het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Rijen ligt één zone die verband houdt met aspect geluid. Deze zone ligt deels over het zuidelijk deel van het plangebied vanwege de proefdraai-installatie op de vliegbasis.

50 dB(A)-contour

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai-installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als een geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote lawaaimaker') en is als zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluid belasting vanwege de proefdraai-installatie niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de 50 dB(A) mogen niet zonder meer nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

De 50 dB(A)-contour rond de proefdraai-installatie is in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 3'.

Op de gronden met deze aanduidingen mag geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen geluidgevoelige bebouwing mogelijk. De ligging van de 50 dB(A)-contour levert derhalve geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Geluid

In de omgeving van de kern Rijen zijn diverse bronnen aanwezig die potentiële geluidhinder kunnen veroorzaken. De betreffende bronnen zijn het vliegveld, de wegen en de spoorweg.

Wegverkeer

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de invloed van het wegverkeerslawaai op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is (er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats), is de regeling van afdeling 2 van hoofdstuk VI (nieuwe situaties) Wet geluidhinder niet van toepassing. Lid 3 van artikel 76 Wet geluidhinder bepaalt immers 'Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn'. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Spoorweg

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de invloed van het spoorweglawaai op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is (er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats), is de regeling van afdeling 2 van hoofdstuk VI (nieuwe situaties) Wet geluidhinder niet van toepassing. Lid 3 van artikel 76 Wet geluidhinder bepaalt immers 'Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van betreffende spoorweg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn'. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Vliegverkeer

De vliegbasis Gilze-Rijen heeft een geluidsinvloed, die wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). Binnen deze geluidsbelaste gebieden gelden beperkingen inzake gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. De Ke-contouren zijn niet van toepassing op het plangebied.

4.2 Lucht- en geurkwaliteit

Bijdrage van het plan

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan het wettelijk kader. In de bijlage van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. In het bestemmingsplan Woongebied Gilze worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, derhalve is het bestemmingsplan aan te merken als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdraagt. Het effect van het plan is hiermee getoetst aan de Wet milieubeheer.

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Een dergelijke overschrijding kan beperkingen opleggen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het terugdringen van de invloed van het verkeer op de Brabantse luchtkwaliteit krijgt in de komende jaren extra aandacht.

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. De lokale luchtkwaliteit wordt hoofdzakelijk beïnvloed door de A58 en enkele hoofdontsluitingswegen. De hinder van de woonstraten binnen het plangebied is, vanwege de lage verkeersintensiteiten, marginaal. Met dit nieuwe beheerplan is geen relevante wijziging in de luchtkwaliteit te verwachten.

In het licht van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig dat de gemeente verder kijkt dan alleen haar juridische verplichtingen op basis van de Wet milieubeheer. Het is zinvol ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2010 voor stikstofdioxide (NO_2) 21,1 microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof (PM_{10}) is dit 25,1 microgram per kubieke meter.).

Overschrijdingen van overige stoffen komen in Nederland slechts in exceptionele gevallen voor. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011). Vanuit oogpunt van de Wet ruimtelijke ordening en Wet milieubeheer in relatie tot luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan Woongebied Rijen.

Geurhinder agrarische bedrijven

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn vier agrarische bedrijven met een geurcontour gelegen. De geurcontouren van de agrarische bedrijven leveren beperkingen op voor het gebruik van de gronden in het gebied. Op de verbeelding zijn deze geurcontouren aangegeven. Met het bestemmingsplan worden voor het overige geen nieuwe (gevoelige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de hinderzones van agrarische bedrijven.

Naam	Straatnaam	Huisnr.	Cat.	SBI code	Soort bedrijf/ melding	Indicatieve cirkels geur agrarisch rvs1996	Grootste afstand in meters
Thomassen	Dongenseweg	25	2	0124	Pluimvee	291	291
Boer	Dongenseweg	28	2	0121	Paarden en landbouw	100	100
Manege de Vijf Eiken	Oosterhoutseweg	57	2	0122	Paarden	100	100
Peeters	Wouwerbroek	9	2	0112	Tuinbouw	0	30

4.3 Wet milieubeheer

Binnen en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven met variërende milieucategorieën (zie paragraaf 3.1.2.). Een aantal bestaande bedrijven binnen en in de nabijheid van het plangebied valt onder milieucategorie 3 en is van invloed op onderhavig bestemmingsplan. Deze zijn onderstaand weergegeven.

Naam	Straatnaam	Huisnr.	Cat.	SBI code	Soort bedrijf/ melding	Grootste afstand
Snoeren	Dongenseweg	5 a	3	6024 /1	Transportbedrijf	50
Nova lederfabriek	Heistraat	10	4	191	Lederfabriek	300
Expeditebedrijf v/h W.J. Rutters en Zonen	Hoofdstraat	147	3	6024 /1	Transportbedrijf	50
Autoschade Midden-Brabant	Hoofdstraat	176	3	5020 /4 C	Autoschadeherstelbedrijf	50
Bango Plastics	Looiersveld	25	4	252 /2	Kunststofverwerkingsbedrijf met fenolharsen	300
Vastado Laser	Pastoor Gillisstraat	143	3	29 /1	Metaalbedrijf, vervaardigen machines	100
Curtec	Spoorlaan Noord	92	4	252 /1	Kunststofverwerkingsbedrijf	200
Lasbedrijf Gebr. Brants	Van Ghertstraat	2	3	2852 /1	Metaalverwerking	100
Wendel	Van Ghertstraat	8	4	191	Lederfabriek	300

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van een drukke weg en bedrijven gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied. Een overschrijding van de wettelijke norm (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar) is echter niet toelaatbaar.

Bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Het betreft voor het plangebied de laagste twee categorieën:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3: grootste afstand 50 (3.1) tot 100 (3.2) meter;
- Categorie 4: grootste afstand 200 (4.1) tot 300 (4.2) meter;

- Categorie 5: grootste afstand 500 (5.1), 700 (5.2) tot 1.000 (5.3) meter;
- Categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

N.B.: Deze bovenstaande afstandscontouren worden in bijna alle gevallen door het milieu-aspect geluid bepaald.

Bedrijfsinformatie

De gemeente Gilze en Rijen heeft in het kader van de gebiedsinventarisatie in een vroegtijdig stadium een overzicht opgesteld van de zittende bedrijven (zie paragraaf 3.1.2.) zodat, rekening houdend met afstanden tot gevoelige objecten (in dit geval omliggende woningen), een adequate milieucategorie kan worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

Op basis van de feitelijke bedrijfsinformatie en bekende gegevens is een overzicht opgesteld van de huidige gevestigde bedrijven en hun milieucategorie ingedeeld aan de hand van het boekwerk 'Bedrijven en Milieuzonering' editie 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan Woongebied Rijen is voor alle bedrijven een milieucategorie indeling opgesteld. Rekening houdend met de bedrijfsfunctie en de directe omgeving zijn maximale bedrijfscategorieën per perceel bepaald. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat op alle percelen met de bestemming Bedrijf, bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Voor het grotere bedrijventerrein, gelet op de aard en omvang van de bedrijven, tussen de spoorlijn Breda - Tilburg en de Pastoor Gillisstraat is de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. Voor dit terrein is mede gelet op de aangrenzende woningen een milieuzonering opgenomen waarbij bedrijfsactiviteiten oplopend van categorie 2 tot en met maximaal categorie 4.1 zijn toegestaan.

Maatbestemming

De huidige bedrijven zijn geïnventariseerd op milieucategorie. Een deel van die bedrijven past zonder meer binnen de uitgangspunten van de hiervoor genoemde milieuzonering. De overige bedrijven, die in de oude regeling passen, mogen nu op grond van het overgangsrecht blijven functioneren. Deze bedrijfsperven hebben een zogenaamde 'maatbestemming' gekregen waarbij de huidige bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet. Bij eventuele beëindiging van de betreffende bedrijfsactiviteit zijn bedrijfsactiviteiten uit de ter plaatse toelaatbare categorie toegestaan.

De bedrijven met een zwaardere categorie aanduiding (meer dan 2) worden niet onder het overgangsrecht geplaatst. Zoals aangegeven is het maatwerk. Bestaande bedrijven mogen blijven zitten maar bij vertrek is er ruimte voor eenzelfde bedrijf of bij wijziging ervan alleen ruimte voor een bedrijf binnen de toegestane categorie die binnen de bestemming Bedrijf maximaal categorie 2 is en binnen de bestemming Bedrijventerrein op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangegeven.

4.3.2 Bedrijvenlijst

In de bijlage van de regels van het bestemmingsplan Woongebied Rijen is de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (Vereniging van Nederlandse gemeenten; editie 2009).

Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Bedrijvenlijst (in de kolom "CATEGORIE") aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfsactiviteit wordt gerekend, alsmede (in de kolom "GROOTSTE AFSTAND") welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 30 meter bij milieucategorie 2, tot 50 meter en 100 meter bij milieucategorie 3.1 en 3.2.

Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd.

Binnen het plangebied is een verkooppunt voor vuurwerk aanwezig, gevestigd aan de Mary Zeldenrustlaan 20. Aan situaties waarin niet meer dan 10.000 kilogram verpakt consumentenvuurwerk en/of niet meer dan 25 kilogram theaternuurwerk wordt opgeslagen, hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen expliciete aandacht te worden besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand bedraagt 8 meter (voorwaarts vanaf de deuropening van de opslagplaats).

Vanzelfsprekend is de betreffende activiteit, detailhandel (van vuurwerk), uitsluitend toegestaan wanneer deze past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven. In de regels van het bestemmingsplan Woongebied Rijen is het vestigen van een vuurwerkbedrijf (waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is) uitgesloten. Een ander verkooppunt is gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan aan de Peelbaan 15 te Rijen.

4.3.3 Overige functies

4.3.3.1 Bedrijfswoningen

Binnen de bestaande bedrijfsfuncties is een aantal bedrijfswoningen geïnventariseerd. Deze bedrijfswoningen zijn in het bestemmingsplan specifiek aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

4.4 Externe veiligheid

Het bestemmingsplan Woongebied Rijen is een beheerplan. De gemeente Gilze en Rijen heeft aan Oranjewoud/Save gevraagd te bepalen wat vanuit externe veiligheid de effecten zijn van drie risicobronnen op de actualisatie van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn drie ontwikkelingen meegenomen: 6 woningen aan de Stationsstraat, 6 woningen aan de Julianastraat en een bedrijfsontwikkeling aan de Mary Zeldenrustlaan. Dit heeft geleid tot het rapport 'Actualisatie Externe Veiligheidsonderzoek 'Woongebied Rijen, Centrum Rijen en Bedrijventerrein de Haansberg' november 2012, zie bijlage 3.

Het te actualiseren bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' ligt binnen het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Daarnaast loopt langs de noordkant van dit spoortraject een hogedruk aardgasleiding. Tot slot lag bestond er een LPG-tankstation aan de Heistraat 13a, welke inmiddels is gesaneerd. Daarom speelt de verkoop van LPG geen rol meer in dit bestemmingsplan Woongebied Rijen. Als gevolg van deze risicobronnen bestaan externe veiligheidsrisico's voor de omgeving.

De gemeente heeft aangegeven dat verder geen andere relevante risicobronnen in de buurt van het plangebied aanwezig zijn. De aanwezigheid van eventueel andere relevante risicobronnen is om deze reden dan ook niet nader onderzocht.

Door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) voor het spoor en een kwalitatieve beschouwing van de aardgasleiding is geïnventariseerd wat de beperkingen en gevolgen kunnen zijn van deze externe veiligheidsaspecten op het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn elementen aangedragen die de gemeente kan gebruiken bij haar invulling van de verantwoordingsplicht over het groepsrisico.

4.4.1

Conclusie risicobronnen

Transport van gevaarlijke stoffen over spoor

De spoorlijn te Rijen heeft een PR 10^{-6} / jaar contour van maximaal 8 meter vanuit het midden van de buitenste twee sporen. Binnen deze zone mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden. Alle ontwikkelingen liggen buiten deze 10^{-6} / jaar contour. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze contour gerealiseerd worden. Omdat het bestemmingsplan hier hoofdzakelijk conserverend is, wordt dit door de gemeente als bestaande situatie beschouwd en geldt een richtwaarde waarvan gemotiveerd afgeweken mag worden.

Voor het gehele bestemmingsplan ligt het groepsrisico in zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Echter zal door de voorgenomen ontwikkelingen het groepsrisico licht toenemen en is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Hogedruk aardgasleiding

In haar regionale transportnet heeft de Nederlandse Gasunie een aantal gastransportleidingen in gebruik die kort na de Tweede Wereldoorlog door het toenmalige Gasdistributiebedrijf (GDB) van de Staatsmijnen zijn aangelegd (periode 1948 – 1950). Onderzoek door de Nederlandse Gasunie heeft uitgewezen dat de S&L gastransportleidingen aan het eind van hun technische levensduur zijn en vervangen moeten worden. De aanleg van een nieuwe gastransportleiding in de omgeving van Rijen maakt onderdeel uit van dit pakket van maatregelen. De nieuwe gasleiding (Z-528-07) wordt gekoppeld aan een bestaande gasleiding (Z-528-01) ter hoogte van de Raakeindse Kerkweg te Gilze en Rijen en eindigt bij een nieuw te realiseren gasontvangststation (GOS) aan de Sportparkweg/Kleine Vospad te Rijen. De locatie van dit nieuwe gasontvangststation is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'.

De nieuwe gastransportleiding vervangt de huidige gastransportleiding die evenwijdig aan de spoorbaan is gelegen. Deze bestaande leiding wordt alleen nog gebruikt voor de kern Rijen en zal op den duur verdwijnen.

De nieuwe hogedruk aardgasleiding heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 7 inch (Gasunie).

De nieuwe ontwikkelingen bevinden zich op een grote afstand (ca. 500 meter) van deze leiding. Gezien deze grote afstand en ligging van de ontwikkelingen ten opzichte van de nieuwe aardgasleiding is er geen groepsrisicoberekening en verantwoording nodig.

4.4.2

Doorwerking in het bestemmingsplan

Deze paragraaf omschrijft kort een advies over de borging van externe veiligheid in het bestemmingsplan Woongebied Rijen.

Gelet op de hogedruk aardgasleiding dienen vanuit het nieuwe beleid gasleidingen op een correcte wijze in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Er dient een belemmeringstrook van tenminste 4 of meter aan weerszijden van de leiding vastgelegd te worden. Op grond van de planregels dient binnen deze strook een verbod voor het oprichten van bouwwerken te gelden behoudens ontheffing nadat de exploitant is gehoord.

Voor het gehele bestemmingsplangebied geldt dat nieuwe Bevi-inrichtingen uitgesloten dienen te worden. Dit sluit aan bij de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente waarin verwoord staat dat risicovolle bedrijven niet in woonwijken worden toegelaten en alleen zijn toegestaan op daarvoor aangewezen terreinen. Met behulp van planregels in het bestemmingsplan kan de uitsluiting van Bevi-inrichtingen geregeld worden.

4.5 MER-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarde in onderdeel D. Dit betekent dat voor activiteiten die genoemd staan in het Besluit m.e.r. (bijvoorbeeld woningbouw, kantoren, bedrijven, recreatie, etc.) maar onder de gestelde indicatieve drempelwaarden zitten toch een beoordeling of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

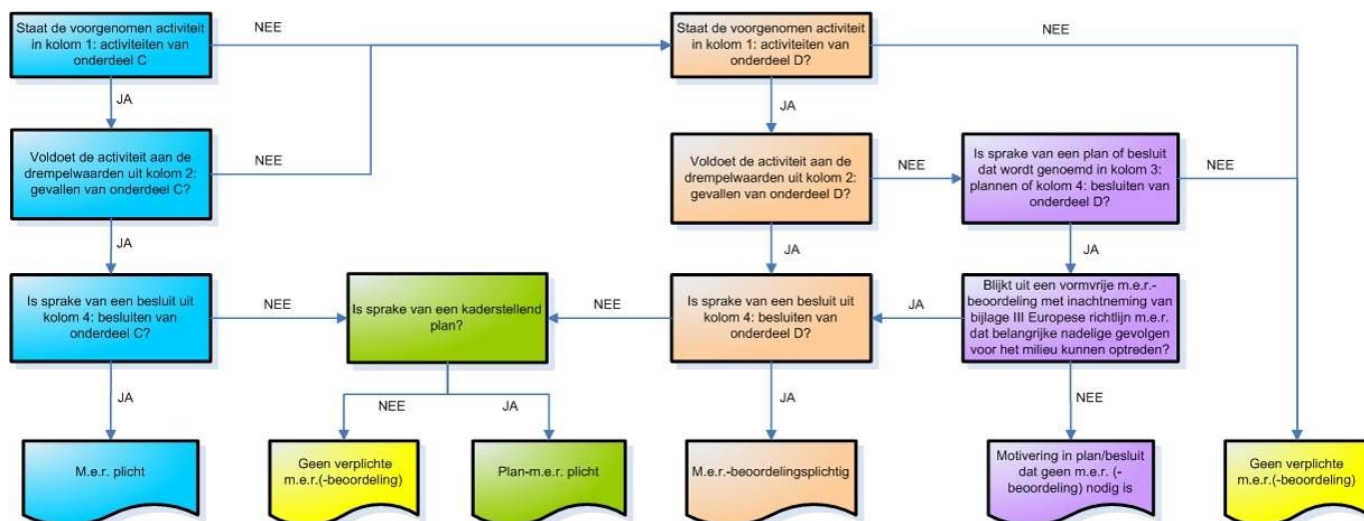
Inhoudelijk is deze beoordeling gelijk aan een m.e.r.-beoordeling (die uitgevoerd moet worden bij activiteiten uit onderdeel D die wel boven de drempelwaarden zitten), maar er gelden geen procedurele verplichtingen aan, behalve dat het opgenomen moet worden in de toelichting van het betreffende besluit.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig, m.e.r.-beoordelingsplichtig of vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig kan onderstaand schema gebruikt worden. Het voorliggende ruimtelijke plan heeft een conserverend karakter. Conserverend betekent dat de bestaande, feitelijke dan wel planologische situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd.

De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsregeling is ontwikkeld ten behoeve van het actualiseren van de bestemmingsplannen, om op die manier te komen tot een eenduidige regeling die in alle nieuwe bestemmingsplannen in Gilze- en Rijen toegepast kan worden. De nieuwe bebouwingsregeling voor met name de bestemming 'Wonen' is daarbij geüniformeerd en beperkt verruimd ten opzichte van de oude regelingen.

Formeel is dus conform onderstaand schema sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In de toelichting is voor de diverse relevante milieuthema's beschreven wat de milieusituatie is en welke gevolgen er eventueel zijn. Conform de criteria van bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. kan daarom gesteld worden dat de gevolgen van de uniformering van bouw- en gebruiksregels dermate klein zijn, dat belangrijke nadelige milieugevolgen uit te sluiten zijn bij de vaststelling van dit ruimtelijk plan.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.



5 Juridische regelgeving

5.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is één van de bestemmingsplannen, die de komende jaren voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen gemaakt gaan worden. Deze ontwikkeling, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen, is er op gericht om de gehele gemeente met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken.

Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De geldende plannen zijn namelijk sterk verouderd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke orderingsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied. Behoud en versterking van de aanwezige kwaliteit en aandacht voor de nodige flexibiliteit zijn uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

5.2 Systematiek van de regels

De gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008, versie 2 september 2010). Indien blijkt dat vaststelling niet meer haalbaar is vóór 1 juli 2013 dan zullen de standaarden van 2012 aangehouden worden.

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2008 en IMRO 2008) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen en het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;

- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels;

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene aanduidingsregels: dit artikel bevat aanduidingen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen en hebben betrekking op de luchtvaartverkeerszone, IHCS, geluid, geur, lpg-vulpunt, munitie-opslag en weg;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Slotregel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

Bijlagen

In bijlage 1 van de regels zijn parkeernormen opgenomen waar aan voldaan dient te worden bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik. Deze parkeerkencijfers zijn overgenomen uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2009-2015 (d.d. 6-4-2009).

In bijlage 2 van de regels is de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' opgenomen dat wordt gebruikt voor het reguleren van (nieuwe) bedrijfsvestigingen in het plangebied van het bestemmingsplan.

Als losse bijlage is een beschrijving opgenomen van de panden met cultuurhistorische waarden, welke in dit bestemmingsplan middels de specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing [sba - cwb] een omgevingsvergunningstelsel worden beschermd. De in het plangebied voorkomende gemeentelijke monumenten zijn aangeduid met de specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monument [sba-gm]. De in het plangebied voorkomende Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet. Deze panden zijn aangeduid in het bestemmingsplan met de specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba - rm].

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Voor een bestaand agrarisch bedrijf is in artikel 3 een aparte bestemming opgenomen. De bedrijfsvoering kan hiermee, door middel van de bestemming 'Agrarisch' worden voortgezet. Op de verbeelding is de bijbehorende 'hindercirkel agrarisch bedrijf' opgenomen, gemeten vanaf de rand van het bestemmingsvlak. Ook zijn de gronden aan de oostzijde van de 'Paarse Strook' ter hoogte van de rotonde Mary Zeldenrustlaan - Hannie Schaftlaan bestemd als Agrarisch. Voor dit perceel is aangesloten bij de regels uit het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 4 bevat een regeling voor de bestemming Bedrijf. Binnen de als zodanig aangegeven gronden zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Een aantal bestaande bedrijven met milieucategorie 3 wordt specifiek toegelaten. Deze zijn met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Het betreft garagebedrijven (sb-gb), installatiebedrijf en een transportbedrijf. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding (bw).

Artikel 5 bevat een regeling voor het bedrijfsperceel aan de westzijde van de rotonde Mary Zeldenrustlaan - Hannie Schaftlaan. Dit perceel heeft de specifieke bestemming 'Bedrijf - 1' gekregen omdat dit perceel nog ontwikkeld kan worden. Dit maakt het wenselijk om inhoudelijk meer eisen te stellen aan bijvoorbeeld de grootte van het bouwperceel.

Artikel 6 bevat een regeling voor het gasontvangststation van de Gasunie. Voor dit nieuwe station is een omgevingsvergunningsprocedure doorlopen. Het nieuwe gasontvangststation is opgenomen in het bestemmingsplan.

Artikel 7 bevat een regeling voor het grotere cluster van bedrijven tussen de Vincent van Goghstraat en de Pastoor Gillisstraat en is bestemd als Bedrijventerrein. Binnen de als zodanig aangegeven gronden zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Binnen de bestemming Bedrijventerrein is een milieuzonering opgenomen waarbij inwaarts is gezoneerd vanaf de omliggende gevoelige bestemmingen (woningen e.d.). Dit betekent dat een passende afstand tussen wonen en werken wordt gegarandeerd, gebaseerd op de 'zwaarte' van de bedrijfscategorie. Hoe hoger de categorie, hoe groter de afstand tot woningen dient te zijn.

Een aantal bestaande bedrijven heeft een milieucategorie die hoger is dan op basis van de milieuzonering zou zijn toegestaan en eigenlijk wenselijk is in een woongebied. Deze zijn met zogenaamde 'maatbestemming' door middel van een specifieke functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Het betreft een broodfabriek, kunststof bedrijf en een metaalverwerkingsbedrijf. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding (bw).

Binnen de bestemming 'Gemengd' (artikel 8) zijn gemengde functies mogelijk. Deze regeling geeft de nodige flexibiliteit aan de gebruiksmogelijkheden van de gronden en opstallen. Onder 'Gemengd' wordt onder andere gebruik voor detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor en maatschappelijk verstaan met daarnaast nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn de aanwezige horecafuncties (aangeduid als horeca (h) specifiek bestemd. Ter plaatse van deze aanduiding mogen deze functies (blijven) bestaan, daarbuiten (binnen de overige percelen met de bestemming Gemengd) niet. Tevens zijn bedrijfswoningen mogelijk daar waar aangegeven door middel van de aanduiding (bw).

Artikel 9 bevat regels voor de bestemming 'Groen'. Deze regeling is specifiek bedoeld voor structurele groenvoorzieningen binnen het plangebied.

Binnen de bestemming 'Horeca' (artikel 10) zijn horecagelegenheden mogelijk. Tevens zijn bedrijfswoningen mogelijk daar waar aangegeven door middel van de aanduiding (bw).

Binnen de bestemming 'Kantoor' (artikel 11) is een kantoor mogelijk. Daarnaast zijn op de gronden voorzien van de aanduiding 'wonen' ook woningen toegestaan passend binnen de hoeveelheid wooneenheden zoals opgenomen op de verbeelding. Tevens zijn bedrijfswoningen mogelijk daar waar aangegeven door middel van de aanduiding (bw).

Artikel 12 bevat de regeling voor de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn onder andere voorzieningen ten behoeve van educatieve, medische, sociale, religieuze, culturele en overheidsfuncties mogelijk met eventueel benodigde nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 13 regelt de bestemming 'Recreatie'. De volkstuinen binnen deze bestemming aangeduid als 'volkstuin'.

In artikel 14 zijn de gronden opgenomen die zijn bestemd voor 'Sport'. Binnen deze bestemming zijn sportieve voorzieningen met bijbehorende clubgebouwen toegestaan.

De verkeerswegen zijn geregeld in artikel 15 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn alle gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen, voet- en fietspaden en alle overige verkeersvoorzieningen mogelijk.

In artikel 16 is de spoorlijn Breda - Tilburg opgenomen als 'Verkeer - Railverkeer'. Binnen deze bestemming is de spoorlijn met alle bijbehorende voorzieningen voor stroom (bovenleiding), station en onderhoud geregeld.

In artikel 17 staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. Er zijn verschillende typen woonbebouwing die met een bouwaanduiding voor gestapeld [gs], vrijstaand [vrij], twee-aaneen [tae] en aangegebouwd [aeg] zijn gespecificeerd. Per type woonbebouwing zijn bouwregels opgenomen.

Een ander bijzonder aspect in de woonbestemming is dat een regeling is opgenomen voor mantelzorg. Dit wil zeggen dat onder voorwaarden, via een afwijkingsmogelijkheid, in vrijstaande bijgebouwen afhankelijke woonruimte gecreëerd kan worden. Er is daarbij aansluiting gezocht bij de provinciale voorbeeldregeling.

Ook zijn meergeneratiewoningen via een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk als bijzondere vorm van inwoning met familierelatie (ouder(s) – kind).

Dubbelbestemmingen

Artikel 18 bevat de regels voor 'Leiding - Gas' voor de aanwezige gasleidingen in het plangebied naar het gasontvangstation en langs de spoorlijn.

Artikel 19 bevat de regels voor 'Leiding - Riool' voor de aanwezige rioolpersleiding in het plangebied van het tracé Molenschot/Gilze naar de RWZI Rijen.

Artikelen 20 tot en met 23 bevatten de regels voor de bestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen verschillende zones zijn gronden aangewezen waar bescherming van mogelijke archeologische waarden wordt geregeld. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Gebiedsaanduidingen

In artikel 26 is de 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 3' opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige proefdraai-installatie van de vliegbasis Gilze-Rijen.

In artikel 26 is de 'milieuzone - geurzone' beschreven. Deze geurzones zijn opgenomen vanwege agrarische bedrijven in of grenzend aan het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Gilze. Voor zover de bedrijven buiten het plangebied liggen is alleen de geurzone op de verbeelding getekend die binnen het plangebied valt.

In artikel 26 is voor de monumentale bomen in het plangebied de aanduiding 'monumentale bomen' opgenomen. Deze aanduiding is gebaseerd op de beschermde zone van deze bomen die bestaat uit de kroonprojectie van de boom plus één meter. In deze zone bevinden zich de belangrijkste wortels van de boom.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden van de kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit.

Via het overgangsrecht van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat bij onbenutte bouwruimte op basis van het vigerend bestemmingsplan de artikelen van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor zover betrekking hebbend op het exploitatieplan niet van toepassing zijn. Voor gronden waarop al gebouwd mocht worden hoeft/ mag derhalve geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Het onderhavige plan betreft een conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is dan wel reeds planologisch vastgelegd. Omdat de huidige planologische regeling grotendeels wordt overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen danwel verleende vergunningen is er weinig aanleiding om te spreken van een planologisch nadeel (planschade). Uit een risicoanalyse planschade waarbij de vigerende bestemmingsplannen op hoofdlijnen worden vergeleken met het nieuwe bestemmingsplan Woongebied Rijen komt naar voren dat het planschaderisico van de voorgenomen bestemmingsplanherziening in principe zeer gering is. Ten aanzien van twee aspecten te weten de inperking van de bouwmogelijkheden bij de bedrijfsbestemmingen en de inperking van de bouwmogelijkheden bij de bestemming 'Gemengd' wordt enig risico voorzien.

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

7 Vooroverleg en Inspraak

Achtergrond

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Woongebied Rijen wordt geregeld door in het kader van het wettelijk vooroverleg het plan voor commentaar toe te zenden aan de verschillende overlegpartners en het plan ter inzage te leggen voor een ieder.

Op 5 juni 2012 is de publicatie geplaatst van het voorontwerp bestemmingsplan Woongebied Rijen in ondermeer het Weekblad voor Gilze en Rijen.

7.1 Verslag inspraak op basis van gemeentelijke inspraakverordening

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' heeft vanaf 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 6 inspraakreacties ontvangen.

In bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan is de beantwoording van de ontvangen inspraakreactie opgenomen.

7.2 Evaluatie overlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties toegezonden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Twee instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan is de beantwoording van de ontvangen overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro opgenomen.

7.3 Samenvatting en beantwoording ontvangen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Weekblad voor Gilze en Rijen en de Staatscourant. Bovendien is de publicatie opgenomen op de website van de gemeente met een directe link naar Ruimtelijkeplannen.nl voor de bestemmingsplanstukken zoals toelichting, verbeelding en regels.

Binnen deze periode zijn 13 zienswijzen ontvangen.

In bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de beantwoording van de ontvangen zienswijzen opgenomen.

