

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan

“Mgr. Ariënsstraat 1 Rijen”

Projectnummer: 191557

Datum: 19 juli 2021

Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan

“Mgr. Ariënsstraat 1 Rijen”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr.: NL.IMRO.0784.bpmgraristr-VG01

d.d.: 19-07-2021

Projectleider:
Collegiale toets:
Status:

Dhr. ing. M.J. Volbeda
Dhr. mr. M.J.A.B. Elsman
Vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Beschrijving huidige situatie	7
2.3	Beoogde situatie plangebied	8
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	10
2.5	Parkeren & verkeer	11
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	30
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Bodem	37
4.3	Waterhuishouding	39
4.4	Cultuurhistorie	42
4.5	Archeologie	44
4.6	Ecologie	45
4.7	Wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï	47
4.8	Bedrijven en milieuzonering	51
4.9	Externe veiligheid	53
4.10	Luchtkwaliteit	56
4.11	Kabels en leidingen	58
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	58
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	61
5.1	Inleiding	61
5.2	Opbouw van de regels	61
5.3	Regels	62
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
6.1	Inleiding	67
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	67
6.3	Economische uitvoerbaarheid	67
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	69
7.1	Vooroverleg	69
7.2	Omgevingsdialoog	69

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek, Wematech, 12 mei 2020;

Bijlage 2 - Voortoets stikstof, Compositie 5 stedenbouw bv, 5 juni 2020;

Bijlage 3 - Quicksan soortenbescherming, De Roever omgevingsadvies, 7 juni 2019;

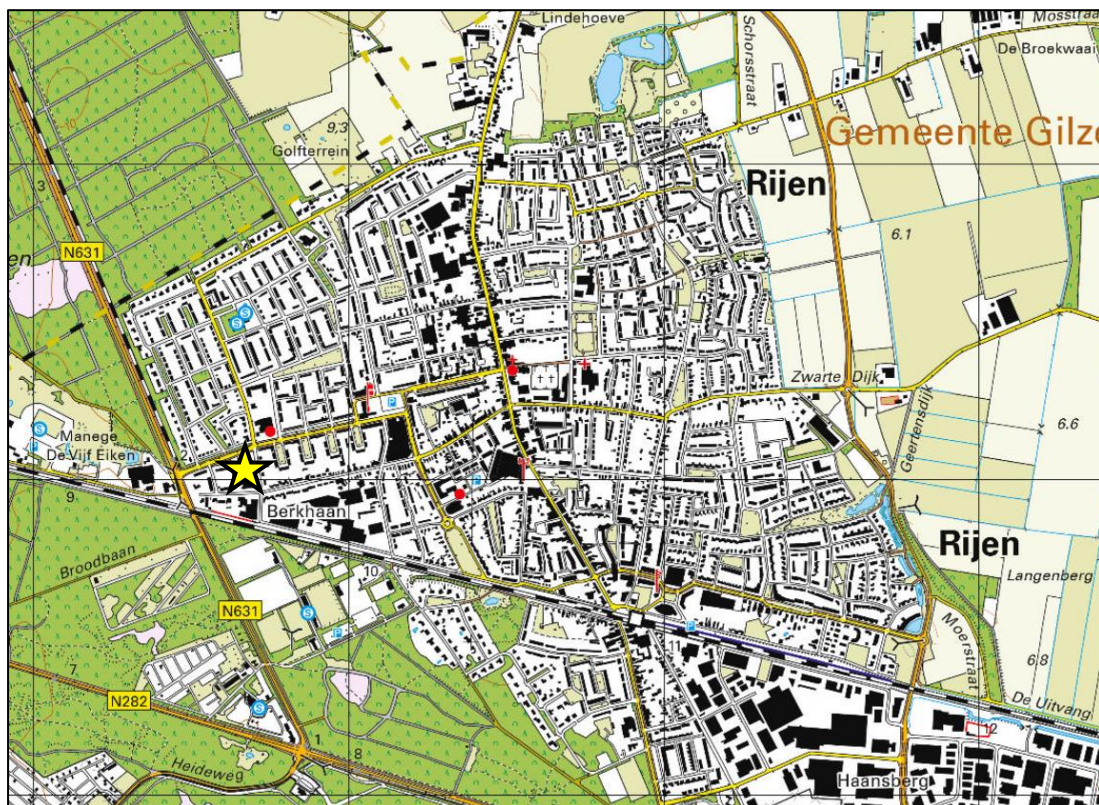
Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawai, Wematech, 14 mei 2020;

Bijlage 5 - Addendum akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Wematech, 5 november 2020

Bijlage 6 - Omgevingsdialoog d.d. 18 september 2019;

Bijlage 7 - Standaard groepsrisicoverantwoording, Brandweer Midden- en West-Brabant, 23 december 2020;

Bijlage 8 - Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Mgr. Ariënsstraat 1 Rijen', gemeente Gilze en Rijen, 2021.



*Uitsnede topografische kaart Rijen en omgeving. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid.
Bron: topotijdreis.nl, 2020.*

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In het westen van de kern Rijen liggen gronden die in de huidige situatie een maatschappelijk gebruik kennen. Ter plaatse is een voormalig schoolgebouw met bijbehorend buitenspeelterrein, een skatebaan en een gymzaal met parkeerplaats aanwezig. Thans zijn deze gebouwen incurant geworden. Momenteel zijn de gebouwen tijdelijk in gebruik door een vastgoedbeschermende organisatie. Het voornemen is om de gronden te herontwikkelen met woningbouw. Het bestaande hoofdgebouw van de school zal daarvoor verbouwd worden. De bijgebouwen van de school en de gymzaal worden ten behoeve van het planvoornemen gesloopt. Ter plaatse wordt een woningbouwontwikkeling voorzien bestaande uit maximaal 8 aaneengebouwde woningen, 18 gestapelde woningen en 20 zorgwoningen.

Voor de gronden vigeert het bestemmingsplan “Woongebied Rijen” van de gemeente Gilze en Rijen zoals vastgesteld d.d. 4 februari 2013. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Maatschappelijk’, ‘Bedrijf’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’. Tevens is aan de gronden de bestemming ‘Waarde - Archeologie - 6’ toegekend. Het realiseren van woningen is niet mogelijk binnen deze bestemmingen. Om de voorgenomen herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming te worden gewijzigd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch kader.

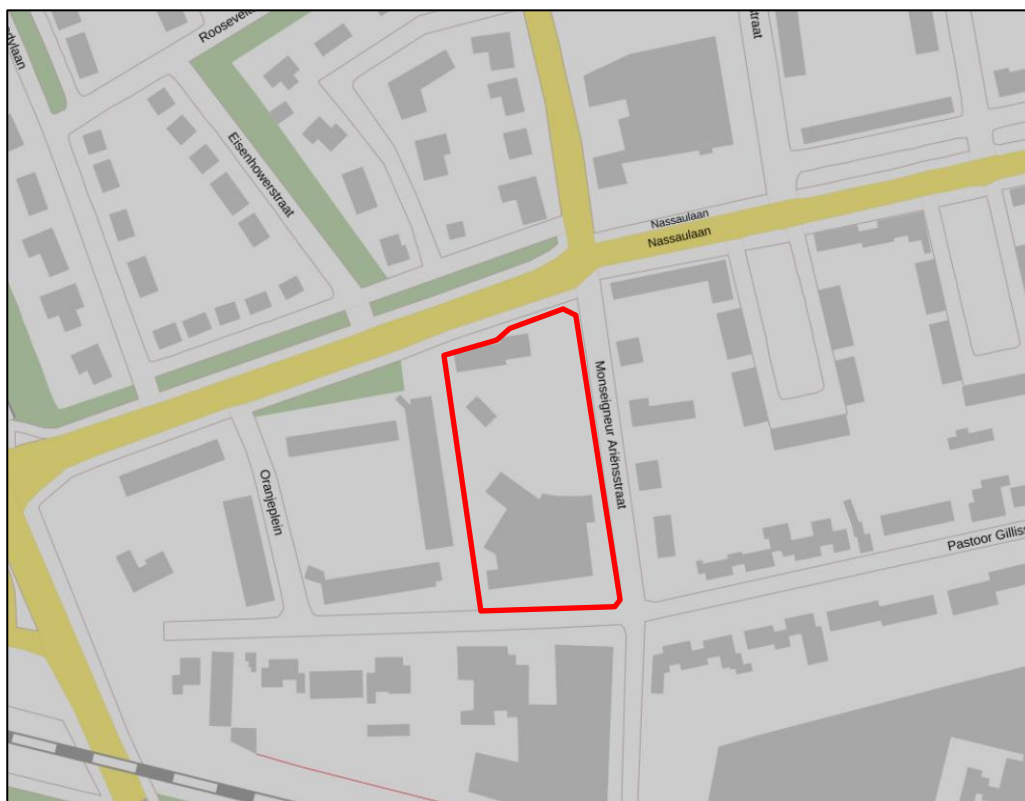


Satellietfoto omgeving Mgr. Ariënsstraat in Rijen. Het plangebied wordt aangeduid met de rode contour. Bron: streetsmart.cyclomedia.nl, 2019.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummer 8268, 8269 en 8270. De locatie ligt in het westen van de kern Rijen in de gemeente Gilze en Rijen. Aan de oostzijde wordt de grens van het plangebied gevormd door de Mgr. Ariënsstraat. Ten zuiden van het plangebied wordt de grens bepaald door de Pastoor Gillisstraat. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de bestaande bebouwing gelegen aan het Oranjeplein. Tot slot wordt het onderhavige plangebied in het noorden begrenst door de Nassaulaan.



*Uitsnede topografische kaart met stratenplan. Het plangebied is geduid met de rode contour.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.*

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Woongebied Rijen” van de gemeente Gilze en Rijen zoals vastgesteld op 4 februari 2013. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Maatschappelijk’, ‘Bedrijf’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’. Daarnaast ligt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 6’ op het plangebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Woongebied Rijen" met rood omkaderd het plangebied geduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Beoordeling

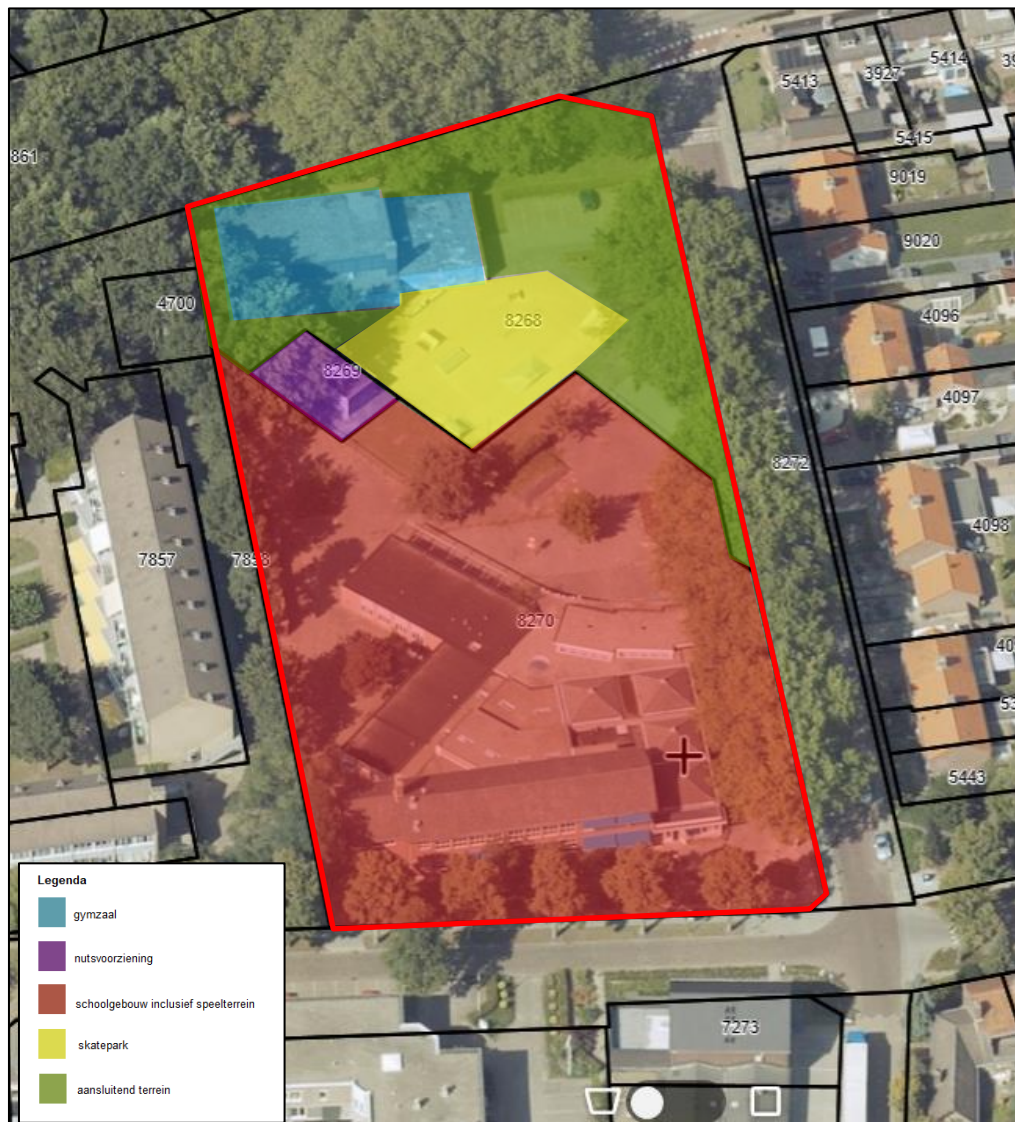
De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, waterretentie, waterpartijen en -gangen en bruggen c.q. duikers, ondergrondse voorzieningen, kunstobjecten, hondentoilet en straatmeubilair. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming is daarnaast met een aanduiding een nutsvoorziening toegestaan. Deze nutsvoorziening blijft behouden met de voorgenomen woningbouwontwikkeling. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wegen, voet- en fietspaden, bushaltes, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse voorzieningen en groenvoorzieningen. De voor 'Waarde - Archeologie -6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderhavige ontwikkeling is ter plaatse niet mogelijk nu de gronden niet voor het regulier wonen en het wonen met een zorgvraag zijn bestemd. De realisatie van het woongebied is aldus niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om het woongebied mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



Uitsnede satellietfoto van het plangebied met daarop weergegeven de diverse functies die in de bestaande situatie in het plangebied voorkomen. Bron ondergrond: streetmart.cyclomedia.nl, 2020

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op stedenbouwkundige inpassing en parkeren.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Gemeente Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen is een uitgestrekte gemeente ten zuidwesten van Tilburg. De gemeente telt 26.254 inwoners en heeft een oppervlakte van 65,69 km². De gemeentenaam is ontleend aan een in 1524 gestichte parochie, maar het woord 'en' wordt vaak weggelaten, waardoor vaak wordt geschreven en gesproken 'Gilze-Rijen'. Dit laatste is wel de naam van het station aan de zuidzijde van Rijen en de in het centrum van de gemeente gelegen vliegbasis. Gilze en Rijen liggen hemelsbreed vier kilometer van elkaar; over de weg is de afstand 5,5 kilometer vanwege de ligging van de uitgestrekte Vliegbasis en de snelweg A58. Het plangebied is gelegen in het dorp Gilze, welk dorp in het zuidelijk deel van de gemeente is gelegen. De gemeente heeft een groen karakter wat, paradoxaal genoeg, mede veroorzaakt wordt door de voornoemde vliegbasis. Door de geluidscontouren van deze vliegbasis wordt het de kleine kernen in de gemeente en de omliggende steden vrijwel onmogelijk gemaakt om uit te breiden, waardoor het landelijk gebied tussen Tilburg en Breda niet wordt opgeslokt door de bebouwing.

Kern Rijen

Oorspronkelijk was Rijen een buurtschap van de kern Gilze. Hierin kwam verandering toen in dit dorp in 1464 een kapel kreeg en in 1524 verheven werd tot zelfstandige parochie. Aan de noord- en oostzijde van het dorp Rijen ligt een uitgestrekt agrarisch gebied. Ten westen van de kern liggen natuurgebieden. De goede verbindingen met de omliggende gebieden hebben bijgedragen aan de industriële ontwikkeling van de kern. Voorheen was de leer-, lederwaren- en schoennijverheid de belangrijkste industriebranche. In de huidige situatie is er een diversiteit aan bedrijvigheid aanwezig.

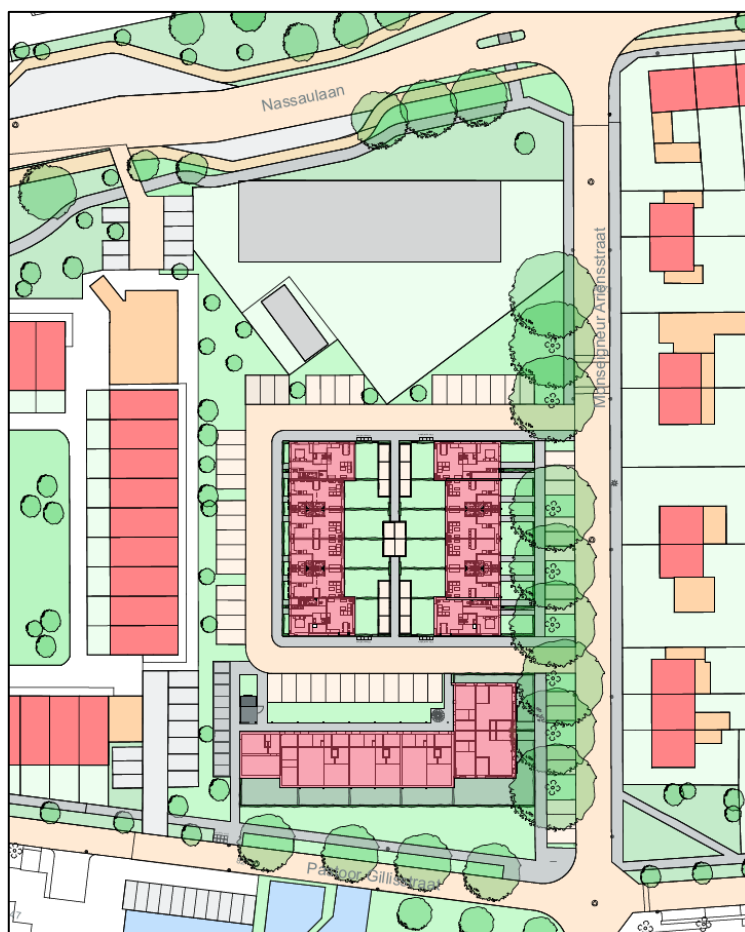
Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn thans twee bestaande hoofdgebouwen aanwezig met een maatschappelijke bestemming, zijnde het schoolgebouw en de gymzaal. Het schoolgebouw is gelegen in het zuiden van het plangebied en gebouwd in 1958. Het hoofdgebouw heeft een footprint van 1.936 m². Behorend bij het schoolgebouw is er aansluitend een buitenspeelsterrein aanwezig. De gymzaal is gelegen in het noorden van het plangebied en beslaat een oppervlakte van 391 m². In het plangebied is daarnaast nog een nutsvoorziening aanwezig met een oppervlakte van 56 m². Het aansluitend terrein is in gebruik ten behoeve van het parkeren, groenvoorzieningen en

de ontsluiting van het terrein. Daarnaast is in het openbaar gebied een skatebaan aanwezig.

2.3 Beoogde situatie plangebied

De Bunte Vastgoed Zuid B.V, Leystromen en de gemeente Gilze en Rijen hebben gezamenlijk onderzoek gedaan naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. Het voornemen bestaat de gronden binnen het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Een deel van het bestaande schoolgebouw zal verbouwd worden. Overige bebouwing wordt ten behoeve van het planvoornemen gesloopt. Het plan bestaat uit de ontwikkeling van in totaal maximaal 46 woningen. De woningen worden voorzien in vier bouwmassa's. Tussen en rondom de bouwmassa's ontstaat ruimte voor groen en parkeerplaatsen. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling wordt een nieuwe weg aangelegd door het plangebied heen. De weg wordt op twee plaatsen verbonden met de Mgr. Ariënsstraat. De aan te leggen weg zal een éénrichtingsweg worden waarbij de inrit de zuidelijk poort is en de noordelijke poort de uitrit. Hiermee wordt de verkeersveiligheid vergroot door maar op één punt invoegend gemotoriseerd verkeer te hebben. De aansluiting zal verder als een plateau uitgevoerd worden. Hierdoor wordt de verkeerssnelheid omlaag gebracht.

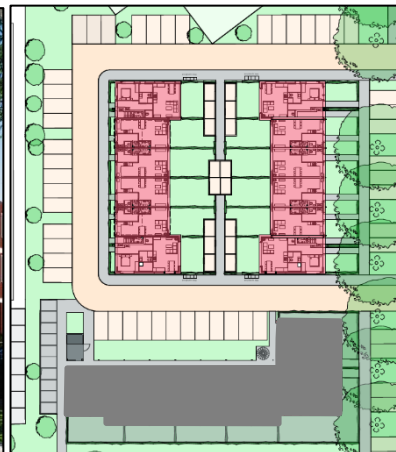


Tekening van de beoogde inrichting van het plangebied. Bron: Architectenbureau Snijders en van Stekelenburg, 2019.

De noordelijke bouwmassa wordt in gebruik genomen als woonzorggebouw. Het programma voor dit gebouw bestaat uit maximaal 20 woonzorgappartementen in een woonzorggebouw. Het woonzorggebouw bestaat maximaal uit drie bouwlagen met een

kap. Het zorgconcept dat momenteel voor ogen is bestaat uit het wonen onder begeleiding van een inwonend zorggechtpaar. Het betreft een zorgconcept dat toeziet op het leveren van somatische zorg aan de bewoners van de zorgappartementen. Ter plaatse worden geen andere maatschappelijke voorzieningen voorzien.

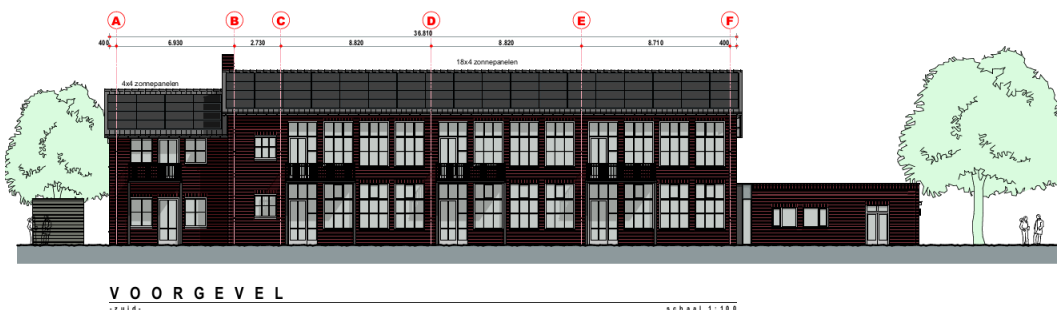
Ten zuiden van het woonzorggebouw worden woningen gebouwd in twee nieuwe bouwmassa's. Het betreffen 6 aaneengebouwde woningen, waarvan de eindwoningen van de rij worden uitgevoerd in gestapelde woningen (boven en benedenwoningen). Zodoende worden er ter plaatse als eindwoning ook nog 8 gestapelde woningen gerealiseerd. In de tuinen behorend bij deze woningen wordt berguimte voorzien, die door middel van een achterpad bereikbaar zijn. De woningen zijn opgebouwd uit 2 bouwlagen met kap. De woningen hebben een zadeldak evenwijdig aan de weg, waarbij de koppen verbijzonderd zijn. Aan de ene zijde door midden van een dwarskap en aan de andere zijde door een kleinschalig verticaal element dat door de goot steekt.



Gevelaanzicht en 3d impressie gevelaanzicht van de rood gearceerde woningen op de plattegrondtekening. Bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg, 2019

In het uiterste zuiden van het plangebied wordt een deel van het bestaande schoolgebouw verbouwd tot tien woningen. Deze woningen worden in gestapelde vorm in het schoolgebouw ingepast. Daarnaast zijn een aantal woningen voorzien in een nieuwe aanbouw van het schoolgebouw. De bouwmassa bestaat ook hier voor het grootste deel uit twee bouwlagen met een kap, waarbij sprake is van een verspringende gevellijn. De aanbouw aan de oostzijde van het gebouw heeft een plat dak en bestaat

uit één bouwlaag, alwaar een maximum bouwhoogte is toegestaan van 4 meter. De woningen gesitueerd in de aanbouw zijn bereikbaar via de Mgr. Ariënsstraat. De overige woningen zijn te bereiken via de achterzijde van het gebouw. De woningen op de verdieping zijn bereikbaar via een trappenhuis.



Gevelaanzicht en 3d impressie gevelaanzicht van de rood gearceerde woningen op de plattegrondtekening. Bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg, 2019

2.4 Stedenbouwkundige inpassing

Ruimtelijke hoofdopzet

Het planvoornemen zorgt voor een representatieve invulling van de vrijkomende locatie in de kern van Rijen. De ontwikkeling voegt zich in het bestaand stedelijk weefsel doordat de bouwmassa's in een orthogonale opzet staan die geënt is op de situering van het voormalige schoolgebouw en de aangrenzende bestaande woningen. Door deze situering worden de Pastoor Gillisstraat, Mgr. Ariënsstraat en de Nassaulaan begeleid door representatief vormgegeven voorgevels.

Een groot deel van het bestaande karakteristieke schoolgebouw, met bijbehorende gevels, wordt in aangepaste vorm behouden. Hiermee vormt het op een kwalitatieve manier onderdeel van de totale woningbouwontwikkeling.

Wat betreft de massaopbouw is er afstemming gezocht met de omliggende bebouwing, waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken en het straatbeeld. Aan de noordzijde bestaat de bouwmassa uit maximaal 3 bouwlagen met kap waarbij aansluiting gezocht is met de direct ten westen van het plangebied gelegen bouwmassa's die eveneens uit 3 bouwlagen met kap bestaan. Het voormalig

schoolgebouw behoudt qua omvang nagenoeg dezelfde bouwmassa bestaande uit twee bouwlagen met kap. De beide bouwmassa's centraal in het plangebied bestaan uit 2 bouwlagen met kap waarmee aansluiting gezocht is bij de woningen aan de Mgr. Ariënsstraat die eveneens uit 2 bouwlagen met kap bestaan.

Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur wordt gevormd door een éénrichtingsringstructuur waarbij het zuidelijke deel van de lus de inrit is en het noordelijke deel de uitrit vormt op de Mgr. Ariënsstraat. De nieuwe weg is aan één zijde voorzien van een trottoir. De aansluiting wordt vormgegeven met een verhoogd plateau. Deze ontsluitingsweg is gecombineerd met haaksparkerplaatsen die voorzien in de parkeerbehoefte. Daarnaast worden er, tussen de bestaande bomen aan de Mgr. Ariënsstraat, enkele langsparkerplaatsen gerealiseerd. Langsparkeren verdient de voorkeur daar hiermee voorkomen wordt dat auto's ver de weg op moeten steken om weg te kunnen rijden of achteruit de parkeerplaats op. Dit bevordert de doorstroom en verkeersveiligheid.

Groenstructuur

Langs de Mgr. Ariënsstraat en de Nassaulaan zijn karakteristieke bomen aanwezig. Als onderdeel van de herontwikkeling worden de beeldbepalende bomen behouden. In onderhavig bestemmingplan krijgen deze bomen een beschermende regeling. Tussen de beoogde bouwmassa's is daarnaast ruimte vrij om te voorzien in nieuw groen in de vorm van hagen en lage groenvoorzieningen, zoals gras of kort struikgewas.

Beeldkwaliteit

Alle woningen worden, net als de bestaande woningen in directe nabijheid van het plangebied, voorzien van een kap. De woningen worden aansluitend bij de bestaande bebouwingskarakteristiek vormgegeven middels een baksteenarchitectuur. De kleur is geënt op die van het voormalige schoolgebouw en de aangrenzende woningen en bestaat uit de kleur donker rood/bruin. Ondergeschikte delen mogen in de kleur wit uitgevoerd worden.

De kappen hebben, net als het voormalig schoolgebouw en de ten westen van het plangebied gelegen woningen, een antracieten kleur waardoor eventuele zonnepanelen op passende wijze geïntegreerd kunnen worden.

2.5 Parkeren & verkeer

2.5.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen

feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar parkeerbeleid neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017'. Onderdeel van dit plan vormen concrete parkeernormen, deze zijn opgenomen in de bijlagen van de nota. Per type functie is een parkeernorm bepaald, waarbij geldt dat er geen onderscheid wordt gemaakt naar type gebied. Daarnaast is aangegeven dat een minimum aantal parkeerplaatsen een openbaar karakter dient te hebben (i.v.m. bezoekers).

Woning	Centrum	Overig	Aandeel bezoekers
Oppervlakte > 90 m ²	1,8	2,0	0,3 pp per woning
Oppervlakte < 90 m ²	1,6	1,8	
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,5	0,7	0,2 pp per kamer
Aanleunwoning, serviceflat	0,6	0,8	0,3 pp per woning

Parkeernormen woningen. Bron: Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017.

Ten aanzien van het parkeren bij woningen worden categorieën van oppervlaktematen van woningen gehanteerd om te bepalen wat de parkeerbehoefte is. Blijkens de gebiedsindeling Voor woningen buiten het centrum met een netto oppervlak van meer dan 90 m² geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning. Hierbij geldt dat 0,3 parkeerplaats per woning een openbaar karakter dient te hebben. Ter plaatse van het plangebied worden acht aaneengebouwde woningen gerealiseerd van circa 115 m². Daarnaast worden er in het plangebied ook vier gestapelde woningen gerealiseerd van circa 100 m². De overige 34 woningen hebben een oppervlakte kleiner dan 90 m². De 20 zorgappartementen worden qua parkeerbehoefte gelijkgesteld met de categorie 'aanleunwoning, serviceflat'. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van $(12 \times 2,0) + (14 \times 1,8) + (20 \times 0,8) = 24 + 25,2 + 16 = 65,2 = 66$ parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de woningen gelegen binnen de bestemming 'Wonen' moeten conform de parkeernorm $24 + 25,2 = 49,2 = 50$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Ter plaatse worden 51 parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeerplaatsen zijn allemaal voorzien in het openbaar terrein en dus in gebruik te nemen door bezoekers. De gronden rondom het maatschappelijke gebouw bieden voldoende ruimte om in de overige parkeerbehoefte te voorzien.

Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeernota wordt in de regels van het bestemmingsplan, waarmee onderhavig planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, een dynamische parkeerregeling opgenomen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning

voor de activiteit 'bouwen' zal concreet inzichtelijk moeten worden gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de concrete parkeereis bedraagt. Het gemeentelijke parkeerbeleid vormt hiervoor een rechtstreeks toetsingskader.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels.

2.5.2 Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom en te typeren als weinig stedelijk. Bij het te realiseren woningtype 'koop, huis, tussen/hoek' hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen (vpe) van 7,8 per woning. In het plangebied worden 8 woningen van dit type gerealiseerd. Bij het te realiseren woningtype 'huur, appartement, midden/goedkoop' hoort een maximaal aantal vpe van 4,5 per woning. Van dit woningtype worden 18 woningen gerealiseerd. Voor een serviceflat, waartoe de zorgwoningen kunnen worden gerekend, geldt een vpe van 1,4. Hiervan worden maximaal 20 woningen gerealiseerd. In totaal komt dit neer op een aantal van $(8 \times 7,8) + (18 \times 4,5) + (20 \times 1,4) = 62,4 + 81 + 28 = 171,4 = 172$ verkeersbewegingen per etmaal die voortkomen uit het plangebied.

Om te bepalen of er met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen, is het van belang om te bepalen hoeveel verkeersbewegingen er uit het huidige toegestane gebruik van het plangebied voortkomen. In de huidige situatie is er ter plaatse sprake van een school voor basisonderwijs en een gymzaal. Voor een basisschool zijn in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW geen kencijfers meer opgenomen. In de CROW-publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' zijn echter wel cijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie behorend bij een basisschool. Voor een basisschool gelegen in de rest bebouwde kom wordt een verkeersgeneratie aangehouden van 11,6 verkeersbewegingen per 100 m² BVO. Het schoolgebouw heeft een oppervlakte van circa 1.936 m². Dit betekent dat er uit het huidige toegestane gebruik een verkeersgeneratie voortkomt van 224,58 verkeersbewegingen per etmaal. Voor het gebruik van de gymzaal kan op basis van de kencijfers van het CROW het best worden aangesloten bij het gebruik van een gebouw als sportzaal. Per 100 m² sportzaal geldt in de rest bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied een vpe van maximaal 3,1. De gymzaal heeft een oppervlakte van 391 m². Dit betekent een verkeersgeneratie van 12,12 verkeersbewegingen per etmaal. In totaal komen er uit de huidige maatschappelijke bestemming 237 verkeersbewegingen per etmaal voort. Geconcludeerd kan worden dat met de voorgenomen herontwikkeling sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen dat voorkomt uit het plangebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet

worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied en een obstakelbeheergebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

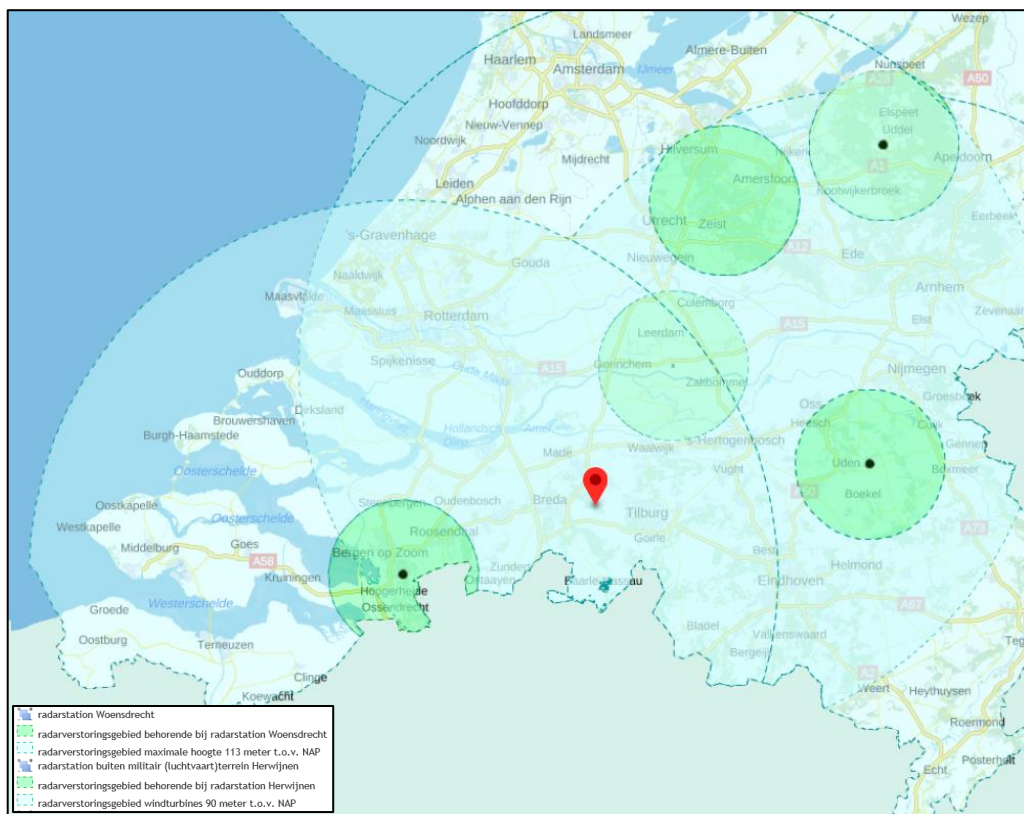
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

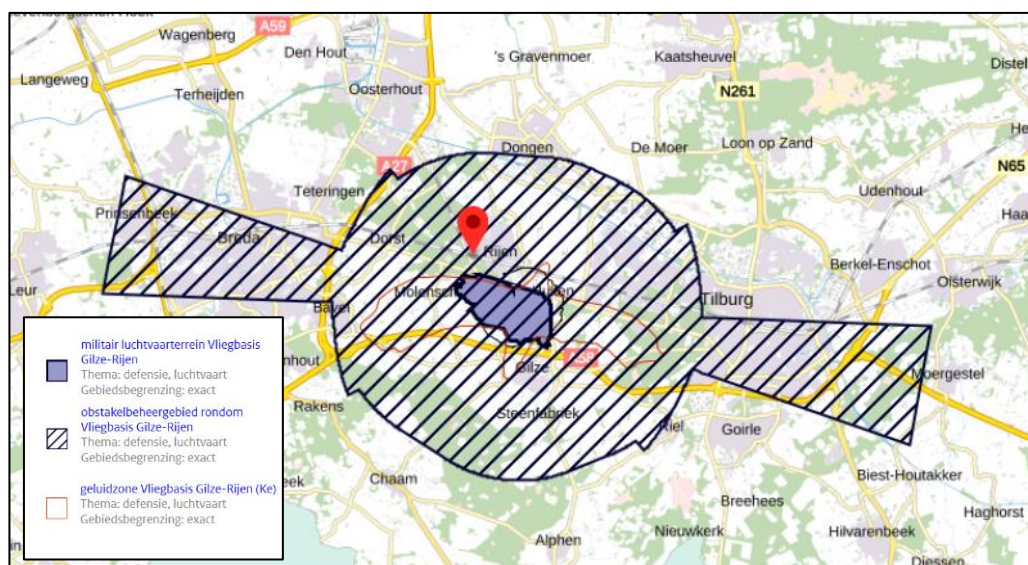
Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations op de locaties Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen

bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen. Vanuit het radarstation Woensdrecht gelden eveneens geen belemmeringen nu de maximale bouwhoogte 113 meter bedraagt voor alle bouwwerken. Deze bouwhoogte wordt niet bereikt met onderhavig planvoornemen.



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht en Herwijnen. Met de rode aanwijzer wordt het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020

Daarnaast is het plangebied conform de kaarten behorend bij het Barro gelegen binnen het obstakelbeheergebied rondom de vliegbasis Gilze - Rijen. In het vigerende bestemmingsplan “Woongebied Rijen” zijn de regels behorend bij het obstakelbeheergebied doorvertaald in de regeling behorend bij de gebiedsaanduiding ‘overig - IHCS - 1’. Deze regeling stelt dat ter bescherming van de in- en uitvliegfunnel behorend bij de vliegbasis Gilze - Rijen een bouwverbod geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 56 m boven NAP.



Ligging van het plangebied binnen het obstakelbeheergebied behorend bij vliegbasis Gilze - Rijen. Met de rode aanwijzer wordt het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020

In onderhavig bestemmingsplan is de regeling behorend bij het obstakelbeheergebied van vliegbasis Gilze - Rijen overgenomen uit het bestemmingsplan “Woongebied Rijen”. Deze regeling blijft dus onverminderd van toepassing. Het plangebied ligt conform het Actueel Hoogtebestand Nederland op een hoogte van circa 11,3 meter boven NAP. Geconcludeerd kan worden dat met het voorgenomen bouwplan, waarin een maximum bouwhoogte is opgenomen van 12 meter, ver onder de ter plaatse toegestane maximale bouwhoogte van 56 meter boven NAP uit het Barro wordt gebleven. Het bouwplan is dan ook passend binnen de regeling behorend bij het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Gilze - Rijen.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van ander vormen van gebruik van gronden van ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 46 wooneenheden mogelijk, waarvan 20 woningen worden uitgevoerd als woonzorgeenheden. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als een 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder doorlopen worden.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte. Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was.

Het plangebied heeft thans ter plaatse van de bestaande bebouwing de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven. Het regulier wonen is ter plaatse van deze bestemming niet toegestaan. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 46 wooneenheden mogelijk, bestaande uit aaneengebouwde woningen, gestapelde woningen en zorgwoningen. Een gedeelte van de ontwikkeling, bestaande uit tien woningen, wordt gerealiseerd in een bestaand deel van het schoolgebouw dat verbouwd wordt. De gehele ontwikkeling in beschouwende nemend is er sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

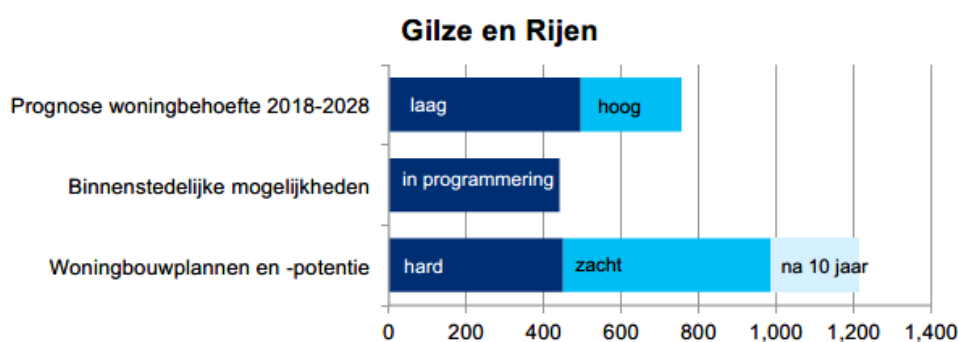
c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Reguliere woningen

Uit jurisprudentie blijkt dat de actuele behoefte aan woningen kan worden onderbouwd met gebruikmaking van regionale woningbouwafspraken (o.m. 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2908, r.o. 10.2). De behoefte aan woningen wordt in Noord-Brabant

bepaald aan de hand van de provinciale “Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant”. De uitkomsten van de prognose zijn onderwerp van afspraken tussen provincie en gemeenten in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen. In het document ‘Perspectief op Wonen en Woningbouw Hart van Brabant’ zijn de meest recente woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant opgenomen. In dit document zijn de woon- en woningbouwopgave per gemeente opgenomen. Voor de gemeente Gilze en Rijen wordt aangegeven dat er voldoende plancapaciteit hard is om de productie op peil te houden. Een deel van de woningbehoefte kan nog binnenstedelijk geacommodeerd worden. De belangrijke opgave ligt momenteel op de kwalitatieve invulling van de plannen en de regionale afstemming hiervan. De bedoeling is om jaarlijks ongeveer 75 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.



1. Woningbehoefte prognose 2018-2028: circa 495 - 755 woningen
2. Woningbouwrealisatie/ toevoeging: circa 80 woningen per jaar
3. Woningprogrammering: totaal 1.210 woningen, waarvan hard: 450 woningen
4. Binnenstedelijke mogelijkheden: in programmering 440 woningen

Woningbouwbehoefte en plancapaciteit van de gemeente Gilze en Rijen. Bron: Perspectief op Wonen en Woningbouw Hart van Brabant, 2020.

Onderhavig plan is nog geen onderdeel van de harde plancapaciteit, maar ter plaatse is wel sprake van een binnenstedelijke locatie met mogelijkheden voor herontwikkeling voor woningbouw. In de voortgangsrapportage woningbouwontwikkelingen 2018 en volgende jaren van de gemeente Gilze en Rijen is onderhavig plangebied opgenomen als woningbouwontwikkeling die in de periode november 2018 tot en met december 2022 gestart kan worden. Het plan staat hierin bekend als ‘Locatie De Kring’ waar een ontwikkeling wordt voorzien van grondgebonden woningen en appartementen. Deze ontwikkeling bestaat conform deze rapportage uit 26 woningen. Dit betreft dan ook enkel de ontwikkeling van de reguliere woningen. Ter plaatse van de voormalige gymzaal worden 20 woonzorgeenheden gerealiseerd, deze worden hiernavolgend getoetst aan de ladder. Ten aanzien van de reguliere woningbouw kan geconcludeerd worden dat in de periode van de realisatie van het planvoornemen er dus ruim voldoende vraag is naar nieuwe woningen. Bovendien is er binnen de gemeente Gilze en Rijen ruimte om binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien in extra plancapaciteit van woningen. Kwantitatief gezien past onderhavige ontwikkeling binnen de behoefte.

De kwalitatieve behoefte is lokaal uitgewerkt in de woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen Doorstromend, duurzaam en divers'. Hierin zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen vastgelegd en beschreven. De woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die Gilze en Rijen maakt op het gebied van wonen. De gemeente constateert in haar woonvisie dat zij de afgelopen jaren minder gebouwd heeft dan op basis van de eerdere provinciale prognose berekend was. Ook de provincie constateerde dit, zo bleek bij een regio bijeenkomst wonen in november 2019. Om alsnog te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte zal er een inhaalslag nodig zijn. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt daarom een hoge prioritering gegeven aan bouwprojecten om zo de inhaalslag te bewerkstelligen.

Woningzoekenden in Gilze en Rijen zoeken met name een grondgebonden koopwoning met een prijsniveau tussen de € 185.000 en € 230.000 (63% van respondenten; Hart van Brabant, 2018, prijspeil 2018). Van de respondenten die een huurwoning zoekt is de helft georiënteerd op een eengezinswoning en de andere helft richt zich op een appartement. De verhuisdynamiek op de woningmarkt komt qua leeftijden voornamelijk vanuit jongeren onder 35 jaar (37%). Als je kijkt naar de samenstelling, dan komt de dynamiek vooral uit kleine huishoudens zoals de groep alleenstaand zonder kinderen en samenwonend zonder kinderen (totaal 71%). De groeiende groep ouderen zijn van oudsher weinig verhuisgeneigd, zelfs als de huidige woning minder passend is.

Nieuwbouw bevordert de doorstroming en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen voor nieuwe inwoners. Daarbij richt de gemeente zich op jonge gezinnen, die belangrijk zijn voor de vitaliteit van en diversiteit in de dorpen van de gemeente Gilze en Rijen. In het kader van de vergrijzing wilt de gemeente ook voor haar oudere inwoners met een verhuishwens een passend woningaanbod bieden. Bij nieuwbouw op centrumlocaties zet de gemeente in op toevoeging van levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Qua doelgroep wordt met onderhavige ontwikkeling breed ingezet. Onderhavig planvoornemen draagt bij aan de woonvoorraad die geschikt is voor meerdere doelgroepen op de woningmarkt, zoals alleenstaande huishoudens en senioren, door de ontwikkeling van diverse woontypes. Ook de kwalitatieve behoefte aan de reguliere woningen wordt door de inhoud van de woonvisie bevestigd.

Zorgwoningen

In het plangebied worden naast 26 reguliere woningen ook 20 woonzorgeenheden mogelijk gemaakt. Aan de hand van het document 'Beschermd, benut, geclusterd, aangepast en nultreden wonen in Noord-Brabant; een indicatie van de ontwikkeling van de vraag (2015 - 2045); zoals opgenomen in de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017 (vastgesteld mei 2017), is de behoefte aan beschermd, beschut en geschikt wonen inzichtelijk gemaakt.

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg, zoals in onderhavig plan wordt voorzien. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen - veelal niet-zelfstandige wooneenheden - vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten met dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe

bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend. De 20 woonzorgappartementen vallen onder het begrip 'beschermd wonen'. Conform de provinciale cijfers bestaat binnen de regio Midden-Brabant een tot 2045 een opgave van het realiseren van 5.150 zorgplaatsen voor 'beschermd wonen'. De indicatie van het aanbod in 2015 was 2.600 zorgplaatsen. Dit betekent dat er nog behoefte is aan 2.550 wooneenheden voor het beschermd wonen. Het plan voor de woonzorgeenheden draagt er aan bij om in deze behoefte te voorzien. Uit het voorgaande blijkt dat aan de 20 woonzorgappartementen een grote behoefte bestaat.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Rijen. De "ladder" hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan zorg en wonen en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de

provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het onderhavige planvoornemen heeft raakvlakken met de ambities uit de Omgevingsvisie. Het ziet op woningrealisatie binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Rijen. Het waarborgt duurzaam ruimtegebruik door herontwikkeling van een bestaande locatie die zijn bestaande maatschappelijke functie heeft verloren. Daarmee draagt realisatie van het plan bij aan de totstandkoming van een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving en biedt het duidelijk een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving. Daarmee is het initiatief passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

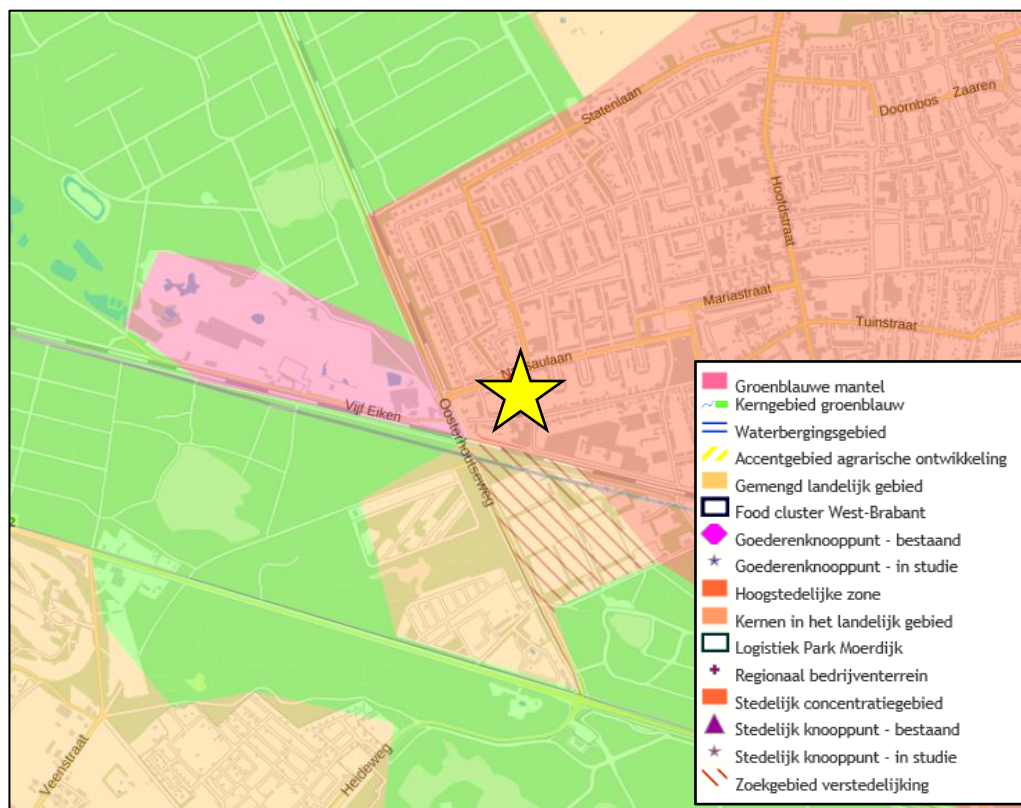
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (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 genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur 'Stedelijke structuur' met als perspectief 'Stedelijk concentratiegebied'.



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda, vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Het biedt een (hoogwaardige) stedelijke omgeving voor wonen, werken en voorzieningen. De vijf grote steden van BrabantStad ontwikkelen zich tot (hoog)stedelijke centra voor wonen, werken en voorzieningen. Dit komt in het bijzonder tot uitdrukking in de intensivering van verstedelijking in de zones langs infrastructuurassen en in de stationsgebieden. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 46 wooneenheden, bestaande uit aangebouwde woningen, gestapelde woningen en zorgwoningen. Gelet op de voortrekkersrol van Rijen is het logisch dat wordt uitgebreid in de kwantitatieve woningvoorraad. Het stedelijk concentratiegebied vangt immers per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Gelet hierop is het initiatief passend binnen de SVRO. Gesteld kan worden dat daarmee aan de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie wordt voldaan.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie en doet niets af aan de waarden die de structuurvisie beoogt te beschermen.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van de toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3.5 t/m 3.8 Iov. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.

Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

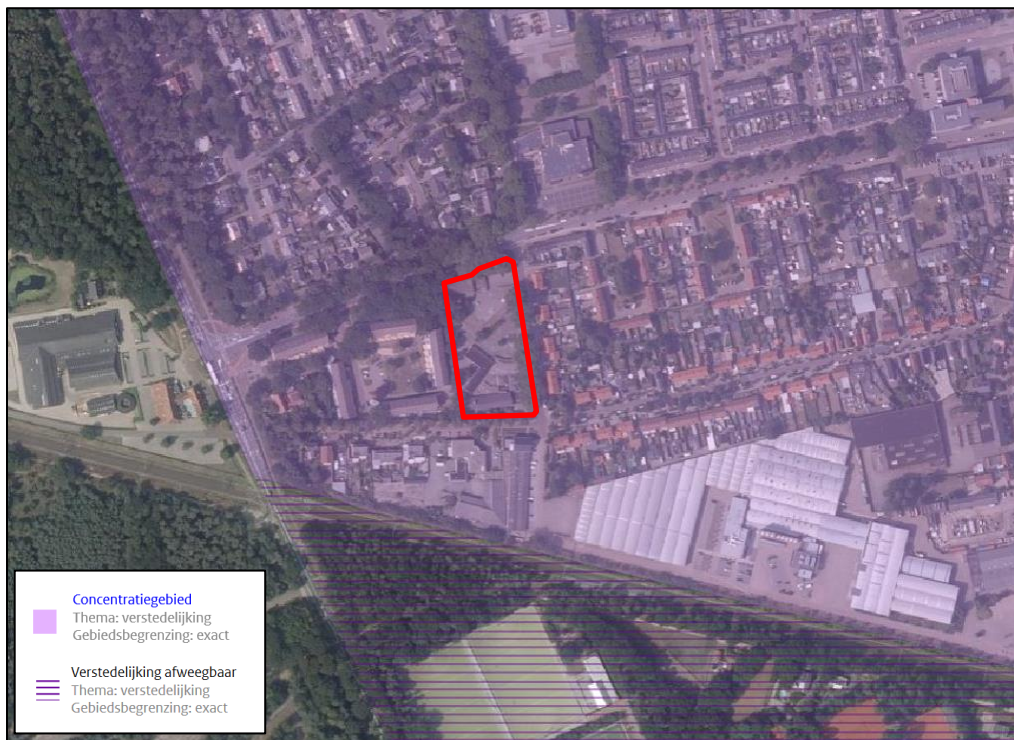
Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van 46 wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied van Rijen. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov N-B, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde woningbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 3.2.3 is hierop ingegaan. Het plan past binnen de regionale afspraken en de harde plancapaciteit.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie. De bestaande bebouwing heeft zijn functie verloren, waardoor herontwikkeling van het gebied met woningbouw mogelijk is. Een deel van het bestaande schoolgebouw wordt verbouwd tot meerdere wooneenheden, de overige bebouwing zal na sloop worden ingevuld met nieuwbouw bestaande uit aaneengebouwde, gestapelde en zorgwoningen. Tot slot bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen het stedelijk gebied van de kern Rijen, alwaar voorzieningen per fiets of te voet te bereiken zijn.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov N-B.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 Iov N-B) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarderecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk Gebied' of een bestaand bouwperceel. De ontwikkeling van de woningen vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, derhalve binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Het planvoornemen heeft geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen ziet toe op woningbouw. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan een binnenstedelijke herontwikkellocatie waar in de huidige situatie gebouwen aanwezig zijn die hun functie hebben verloren. Door een binnenstedelijke locatie in te zetten voor woningbouw ontstaat een kwaliteitsimpuls voor de omgeving en wordt verdere leegstand van de bebouwing voorkomen.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de regels zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen'

Toetsingskader

De toekomstvisie 'Samen werken aan Ontwikkeling: Wij zijn Gilze en Rijen', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2012, geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente Gilze en Rijen tussen nu en 2025. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur. De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken. Ook is het de wens om nieuwe kwaliteiten te ontwikkelen. Dat kan alleen maar als de gemeente verbindingen legt met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de omringende gemeenten.

De toekomstvisie is richtinggevend voor het beleid en het handelen van de gemeente en verbindt ontwikkelingen die op het oog los van elkaar staan. Zij geeft aan wat de gemeente wil betekenen voor haar inwoners, wat de inwoners van ons kunnen verwachten, maar ook wat de gemeente van haar inwoners verwacht. Ook geeft de visie aan wat de gemeente in de regio wil betekenen en wat de regio en buurgemeenten wel en niet van de gemeente kunnen verwachten.

Voor 2025 zijn de volgende ambities geformuleerd voor de gemeente Gilze en Rijen:

- versterken van de positie als woongemeente in het groen tussen twee steden;
- benutten van de strategische ligging aan belangrijke vervoersassen in Midden-Brabant en versterken van de positie als werkgelegenheidsgemeente met economisch duurzame en beeldbepalende bedrijven;
- versterken van de vitaliteit van kernen met goede voorzieningen op het vlak van sport en cultuur die optimaal worden gebruikt;
- versterken van de economische draagkracht van het buitengebied en van de belevingswaarde van dat buitengebied.

Vooraf de eerste ambitie met betrekking tot het wonen is relevant voor onderhavig planvoornemen. In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is er zowel voor inbreiding in de bestaande kernen Rijen en Gilze als voor uitbreiding. Het uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als de bouwkosten dat toelaten. De gemeente Gilze en Rijen wil de ruimte in en om de kernen Gilze en Rijen op een kwalitatief hoogwaardige manier invullen: met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte. Dat komt de kwaliteit van de bebouwde structuur van onze kernen ten goede. De gemeente kiest ervoor om te bouwen voor een regionale behoefte. Het is de wens om het meer 'stedelijke' karakter van de kern Rijen te versterken.

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van 46 wooneenheden. Het plangebied is gelegen binnen de kern Rijen en kan worden gezien als een inbreidingslocatie. Inbreiding vindt plaats op een wijze die bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt namelijk een

gebied wat zijn maatschappelijke functie verloren heeft terug betrokken bij de kern door middel van de ontwikkeling van woningbouw. Het plan ziet toe op een bouwprogramma dat past binnen het stedelijke karakter van de kern Rijen. De ontwikkeling bestaat uit aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen, waarbij een deel van de gestapelde woningen wordt uitgevoerd als woonzorgvoorziening. Door de realisatie van deze woningtypen wordt bijgedragen aan het gevarieerder maken van het woningaanbod. Bovendien draagt een mix van huur- en koopwoningen bij aan de versterking van het stedelijke karakter van de kern Rijen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan passend is binnen het beleid uit de Toekomstvisie Gilze en Rijen.

3.4.2 Structuurvisie ‘Stedelijk Gebied Gilze en Rijen’

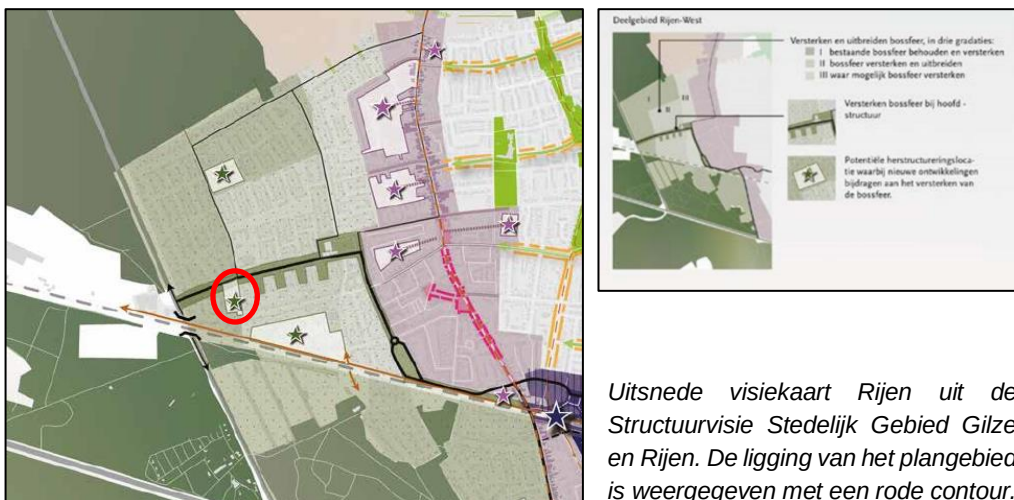
Toetsingskader

Op 21 december 2015 heeft de gemeente Gilze en Rijen de Structuurvisie Stedelijk Gebied, Gilze en Rijen vastgesteld. De structuurvisie maakt deel uit van het strategische beleid van de gemeente, als vastgelegd in de toekomstvisie, het ambitiesdocument en tot slot de structuurvisie. De structuurvisie ziet uitsluitend toe op het stedelijk gebied binnen de gemeente. Het stedelijk gebied wordt gevormd door de kernen Gilze, Rijen, Hulten, Molenschot en de grotere buurtschappen rondom deze kernen. De structuurvisie is een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen. In de structuurvisie komt naar voren dat er meer aandacht uit gaat naar het bestaand stedelijk gebied in plaats van uitbreidingswijken, is meer aandacht voor sociaal-maatschappelijke thema's en lopen strategie en projecten door elkaar heen. De gemeente zet zich in voor nieuwe noodzakelijkheid, sterke schakels, levendige centra en karakteristieke bedrijvigheid.

Als overkoepelend thema in de structuurvisie geldt voor woningbouw dat ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’. Dit wil zeggen, dat er eerst gezocht wordt naar woningbouwlocaties binnen het stedelijk gebied, voordat naar nieuwe uitleglocaties wordt gekeken. Daarnaast geldt dat de gemeente de ruimtelijke hoofdstructuur wil behouden, versterken en uitbreiden. Als groene en goed bereikbare gemeente in een stedelijke regio kunnen Gilze en Rijen zich duidelijk onderscheiden. De gemeente wil de onderscheidende kenmerken (bestaande uit kleinschalige, diverse en vooral groene en ruime wijken) verder oppakken en zo verder werken aan de identiteit in de regio. De gemeente gaat daarom nog meer sturen op diversiteit, stevige groenstructuren (in en tussen de wijken) en kleinschaligheid.

Voor een onderscheidende identiteit en een divers woonmilieu vindt de gemeente het profiel van de afzonderlijke dorpen belangrijk. De historische opbouw van de kernen is nog goed herkenbaar. Deze opbouw wil de gemeente graag behouden. Voor de bouw van de wijk Rijen-West, waarin onderhavig plangebied is gelegen, is het bos van boswachterij Dorst letterlijk uitgekapt. Dit is terug te zien in het straatbeeld van deze wijk. Op veel plekken zijn er beplantingsstroken aanwezig die doen denken aan het naastgelegen bos. Meer naar het oosten neemt deze bossfeer geleidelijk af, want hier

stond van oorsprong geen bos. De gemeente wenst de bossfeer te versterken en, waar mogelijk, verder de wijk in te trekken.



Uitsnede visiekaart Rijen uit de Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen. De ligging van het plangebied is weergegeven met een rode contour.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in de wijk Rijen - West en op de visiekaart aangeduid als 'potentiële herstructureringslocatie waarbij nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de bossfeer'. Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie een voormalig schoolgebouw en een gymzaal aanwezig. Vanwege het verplaatsen van deze functies hebben de gebouwen momenteel geen doelmatig gebruik meer. Het initiatief ziet toe op het behouden van een deel van het schoolgebouw en het slopen van de overige panden, om zodoende te kunnen voorzien in een woningbouwontwikkeling bestaande uit 46 wooneenheden. Met de voorgenomen ontwikkeling en stedenbouwkundige uitwerking is het mogelijk om de bestaande bomen langs de Nassaulaan en de Mgr. Ariënsstraat te behouden. Ter bescherming van deze bomen wordt in onderhavig bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen gekoppeld aan de aanduiding 'beeldbepalende boom'. Zo wordt het bosrijke karakter van het plangebied en de directe omgeving behouden.

Wat betreft het thema 'wonen' hanteert de structuurvisie als uitgangspunt dat met name vraaggericht wordt gebouwd. Het voorliggende bouwplan speelt hier op in door grondgebonden en gestapelde woningen te realiseren, waarvan een deel van woningen wordt uitgevoerd als woonzorg eenheid. Aan dit type woningen is een duidelijke behoefte, blijkt uit paragraaf 3.2.3 van deze toelichting.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan passend is binnen het bosrijke karakter van de wijk Rijen-West en aldus past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.3 Woonvisie Gilze en Rijen, 2019

Toetsingskader

De gemeente Gilze en Rijen heeft in 2019 een nieuwe woonvisie opgesteld. De vorige woonvisie stamt uit 2012 en sluit onvoldoende aan bij de actuele situatie op de woningmarkt. Bovendien heeft de gemeenteraad in 2015 de Structuurvisie 'Stedelijk gebied Gilze en Rijen' vastgesteld. In de woonvisie wordt vorm en inhoud gegeven aan de ambities uit deze structuurvisie op het gebied van wonen. In samenspraak met partners, heeft de gemeente Gilze en Rijen aan de hand van actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, de visie verder uitgewerkt aan de hand van vier pijlers:

- Vitale en leefbare kernen;
- Betaalbaar wonen;
- Een duurzame woningvoorraad;
- Comfortabel wonen met zorg en welzijn.

De woonvisie geeft de stip op de horizon voor het wonen in Gilze en Rijen. De woonvisie functioneert daarnaast als belangrijke onderbouwing voor prestatieafspraken en woningbouwplannen. Nieuwbouw is een instrument om de bestaande woningvoorraad te 'verversen' en de kwaliteit en diversiteit in de wijken te versterken. Vertrekpunt is dat nieuwbouw meerwaarde heeft voor de wijk, dorp en/of de gemeente en invulling geeft aan de (lokale) behoefte. De gemeente toetst en prioriteert bouwplannen aan de belangrijkste ambities van deze woonvisie.

De bevolking in de gemeente groeit als gevolg van een positief geboortesaldo en migratie. Anno 2019 telt de gemeente Gilze en Rijen bijna 26.500 inwoners verdeeld over ruim 11.000 huishoudens. Doordat we steeds ouder worden en minder kinderen krijgen bestaat een huishouden uit steeds minder mensen. Hierdoor neemt het aantal huishoudens nog sterker toe en daarmee ook de vraag naar woningen. Deze zogenaamde huishoudensverdunding speelt een belangrijke rol in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De leeftijdsopbouw binnen de gemeente verandert; een steeds groter deel van de huishoudens bestaat uit 65- plussers, waarvan een groter deel alleenstaand is of wordt.

Woningzoekenden in Rijen zoeken met name een grondgebonden koopwoning met een prijsniveau tussen de € 185.000 en € 230.000 (63% van respondenten; Hart van Brabant, 2018, prijspeil 2018). Van de respondenten die een huurwoning zoekt is de helft georiënteerd op een eengezinswoning en de andere helft richt zich op een appartement. De verhuisdynamiek op de woningmarkt komt qua leeftijden voornamelijk vanuit jongeren onder 35 jaar (37%). Als je kijkt naar de samenstelling, dan komt de dynamiek vooral uit kleine huishoudens zoals de alleenstaand zonder kinderen en samenwonend zonder kinderen (totaal 71%).

De gemeente wil de komende jaren een inhaalslag doen op de nieuwbouw, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Het is van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. Dat betekent dat in de eerstvolgende jaren een groter aantal nieuwbouwwoningen wil bouwen dan in de huidige provinciale prognose is opgenomen. De gemeente hanteert daarbij de provinciale prognose als richtgetal, maar niet als harde grens. Uit de nu bekende woningbouwinitiatieven volgt dat er plannen zijn voor zo'n 700 a 800

woningen. We zijn van plan om naast de vervangende woningbouw circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt daarom een hogere prioritering aan bouwprojecten gegeven om zo de inhaalslag te bewerkstellen.

Gelet op de huishoudensverdunding en de vergrijzing in de gemeente Gilze en Rijen verwacht de gemeente meer vraag naar kleinere levensloopgeschikte woningen en deels naar appartementen in de huursector, terwijl de vraag naar grotere eengezinswoningen in de sociale huur naar verwachting zal afnemen. Kenmerkend voor de sociale huursector in de gemeente is dat er relatief weinig verhuisd wordt. Wel is de verwachting dat de jongere groep ouderen wat sneller verhuis geneigd is. In de toekomst zullen er daardoor meer reguliere gezinswoningen vrijkomen voor jonge instromers en gezinnen. Samen met de woningcorporatie wenst de gemeente komen tot een passend aanbod sociale huurwoningen.

De groep middeninkomens komt steeds vaker in de knel op de woningmarkt. Door het beperken van de doelgroep sociale huur, aanscherping van hypotheekregels en de toegenomen koopprijzen is het voor deze groep steeds moeilijker een passende woning te vinden. Beschikbaarheid van middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen zijn voor deze doelgroep belangrijk. Daarbij gaat het om kleine woningen met kleine percelen, die uitnodigen tot verdere doorstroming op de woningmarkt.

Voor de komende jaren zet de gemeente Gilze en Rijen in op het behouden van voldoende aanbod aan betaalbare koopwoningen. Dit kan onder andere door beperkte nieuwbouw van woningen. Op nieuwbouwlocaties wil de gemeente een gevarieerd woningaanbod realiseren, waarbij voor de kernen Gilze en Rijen ook de mogelijkheden worden onderzocht om vrije sector huurwoningen te realiseren. De gemeente wil nieuwbouwwoningen voor de middenhuur relatief klein houden qua kavel en oppervlakte. Een kleinere woning heeft een prijsdrukkend effect, waardoor de gemeente deze woningen langer betaalbaar hoopt te houden.

Daarnaast is er in de woonvisie aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het betreft hier bijvoorbeeld inwoners met een zorgbehoefte. Bij het huisvesten van bijzondere groepen vindt de gemeente het belangrijk rekening te houden met de draagkracht van dorpen of wijken en buurten.

Beoordeling

In nauw overleg met de woningbouwcorporatie en de gemeente Gilze en Rijen is het bouwplan en de verscheidenheid in de te ontwikkelen woningen tot stand gekomen. Onderhavig bouwplan voorziet in een rijke variatie aan woningtypen. Het plan bestaat uit zowel aaneengebouwde als gestapelde woningen, waarbij ook woningen worden voorzien voor een specifieke doelgroep met een zorgvraag. Daarnaast worden goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen gerealiseerd met onderhavig plan. Voor de woningen buiten het woonzorgcomplex geldt dat de ontwikkeling bestaan uit zowel sociale huurwoningen, als vrije sector huurwoningen en koopwoningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook een breed publiek aangesproken, van zowel starters op de woningmarkt tot senioren en zorgbehoevenden. De voorgenomen ontwikkeling betreft dan ook een aanvulling van de bestaande woningmarkt met een

gevarieerd aanbod aan woningen, waarvan uit de woonvisie blijkt dat er een duidelijke vraag bestaat.

In de uitvoeringsagenda behorend bij de woonvisie wordt per jaar bekeken welke doelstellingen voor uitvoering in aanmerking komen en welke concrete acties voor dat jaar ingepland staan. De laatste versie dateert van 14 januari 2020. Specifiek voor de kern Rijen wordt het plan Mgr. Ariënsstraat genoemd met als jaar van uitvoering 2021.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in een behoefte die wordt onderschreven in de woonvisie van de gemeente Gilze en Rijen. Geconcludeerd kan worden dat wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten uit de Woonvisie Gilze en Rijen.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door Wematech is in het voorjaar van 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 1 gevoegd bij deze toelichting. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een inzicht in actuele bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouw- en ontwikkelingsplannen ter plaatse.

Uit de rapportage blijkt dat bij de uitgevoerde grondboringen op basis van zintuiglijke beoordeling verspreid over het plangebied tot een diepte van 200 cm -mv zwakke tot matige bijmengingen met grind aangetroffen. Ter plaatse van boring 14 en 15 zijn in de bovengrond sporen baksteen aangetroffen. Deze bijmengingen met baksteen worden niet aangemerkt als zijnde asbestverdacht. Bij het bemonsteren van het grondwater van peilbuis 15 is zeer troebel en wit gekleurd grondwater aangetroffen. De troebelheid van het grondwater lag boven het meetbereik van de troebelheidsmeter. Voor het overige zijn er geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond plaatselijk (MM01) licht verontreinigd is met lood, en plaatselijk (MM03) licht verontreinigd is met lood en PAK. Ter plaatse van MM03 is de bovengrond niet verontreinigd. De ondergrond is plaatselijk (MM04) licht verontreinigd met kwik. Voor het overige is de ondergrond niet verontreinigd. Het grondwater is niet verontreinigd.

Geconcludeerd kan worden dat de niet verontreinigde bovengrond (MM02) en licht met lood verontreinigde bovengrond (MM01) voldoet aan de klasse achtergrondwaarde. De licht met lood en PAK verontreinigde bovengrond (MM03) voldoet aan klasse industrie bij toepassen. De licht met kwik verontreinigde grond (MM04) voldoet aan de klasse wonen. De niet verontreinigde ondergrond voldoet aan klasse achtergrondwaarde.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening te worden gehouden dat, met de verschillende aangetroffen kwaliteitsklassen, deze grond niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

De bodem is geschikt voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van het wonen.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.



*Uitsnede keurkaart Brabantse Delta met het plangebied globaal geduid met een gele ster.
Bron: brabantsedelta.nl, 2020.*

Beleid gemeente Gilze en Rijen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water is vastgelegd in het Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) van de gemeente Gilze en Rijen. Hieruit volgt dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te worden uitgevoerd. In eerste instantie wordt gepoogd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn. Dit houdt in dat hemelwater zo mogelijk bovengronds wordt geborgen en geïnfiltreerd. Hemelwater wordt eventueel vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater. In inbreidingsgebieden is een infiltratievoorziening van 20 – 40 mm vereist door de gemeente. Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta.

Beoordeling

De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan de algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat e locatie niet is gelegen binnen een beschermingsgebied.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.674 m² en is reeds voor een groot deel verhard. Deze bestaande verharding bestaat uit het schoolgebouw (1.936 m²), de gymzaal (391 m²) en het bijbehorende schoolplein en skatepark (circa 2.851 m²). In totaal komt dit neer een bestaande verhardingssituatie van 5.178 m². In de toekomstige situatie zal als gevolg van de woningbouwontwikkeling de verhardingssituatie ongeveer gelijk blijven of licht toenemen, echter niet zodanig dat deze meer dan 2.000 m² bedraagt. Op basis van het beleid van het waterschap is daarmee geen sprake van een retentievereiste.

De gemeente Gilze en Rijen stelt als eis dat bij voorkeur hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Het verdient hierbij de voorkeur om het schone hemelwater ter plaatse zoveel als mogelijk is te bergen en langzaam te laten infiltreren. Hiervoor zal een infiltratieriool aangelegd worden waarin zoveel als mogelijk het hemelwater kan infiltreren/bergen. Het overtollige hemelwater zal via een overstortvoorziening naar het aanwezige gemengde stelsel worden afgevoerd.

Om verdere invulling te geven aan en duurzaam waterbeheer, kan bij eventuele bouwwerkzaamheden rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij bouwwerkzaamheden wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

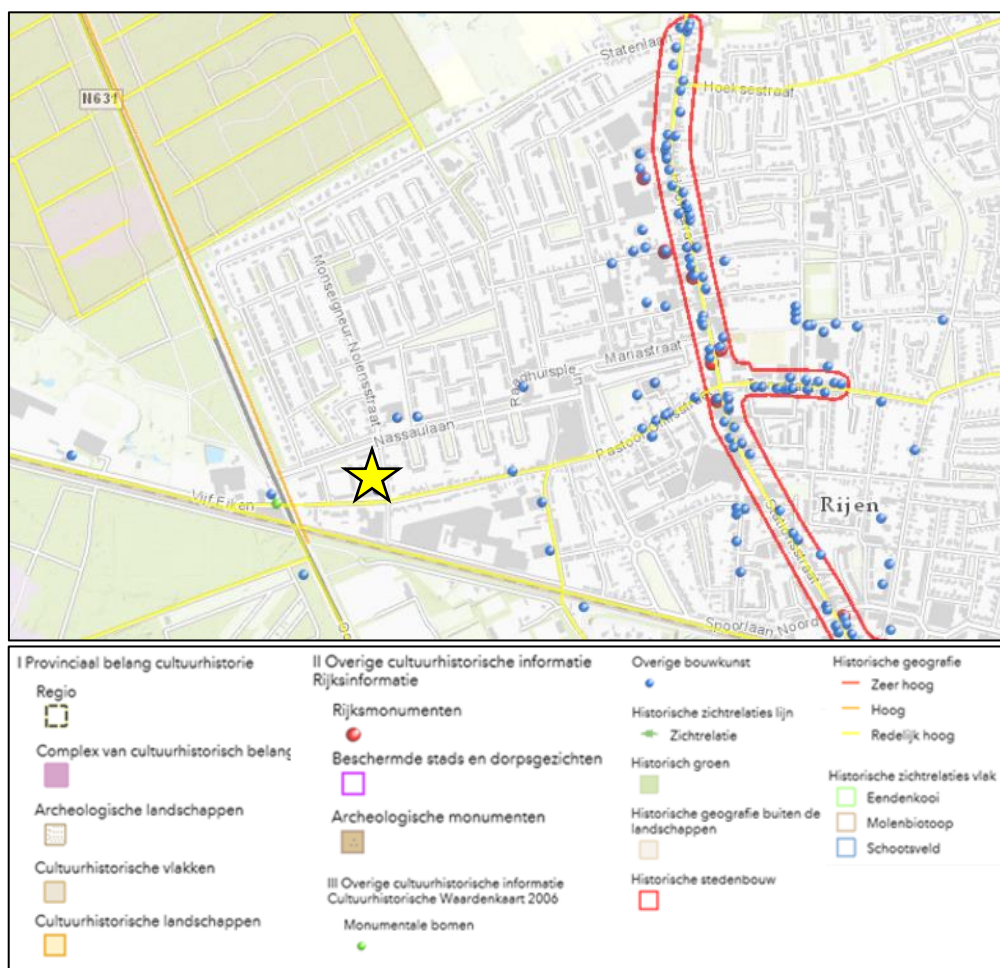
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen nabij de Pastoor Gillisstraat. Dit betreft een lijn die in het kader van historische geografie een 'redelijke hoge' waarde heeft. Dit zijn nog goed herkenbare en relatief gave lijnvormige elementen van het historisch landschap, zoals wegen, paden en dijken. De provincie heeft geen specifiek beleid voor deze historische lijnen. Wel wil de provincie deze lijnen behouden en toeristisch-recreatief ontsluiten. Met de voorgenomen plannen blijft de historische lijn behouden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vormt het planvoornemen derhalve geen belemmering.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met gele ster. Bron: kaarten.brabant.nl, 2020.

Voor het overige zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen in of in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

In het vigerende bestemmingsplan "Woongebied Rijen" is op de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' opgenomen. Dit betreft een doorvertaling van het Beleidsplan archeologische monumentenzorg, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gilze en Rijen op 26 april 2011. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden ten aanzien van archeologische bodemschatten en haar bevoegdheden hierin. Het beleid maakt onderscheid in gebieden met een hogere en lagere verwachtingswaarde. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij een bodemverstoring van meer dan 25.000 m² en dieper dan 0,40 meter onder de oppervlakte. Onderhavig plangebied heeft een omvang van 7.674 m², de bodemverstoring zal dan ook niet meer dan de oppervlakte van het plangebied betreffen. Aangezien de omvang van het plangebied ruim beneden de ondergrens voor archeologisch onderzoek blijft, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming en behoud van mogelijke archeologische waarden binnen het plangebied blijft de dubbelbestemming onverkort van toepassing.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling en conclusie

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Ulvenhoutse Bos', dat is gelegen op een afstand van ca. 7,05 km tot onderhavig plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Op het aspect stikstofdepositie wordt navolgend ingegaan.

4.6.2 Stikstof

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen op circa 7,05 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

Beoordeling

De exacte mate van stikstof dient voor een bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase. Voor beide fases is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting. Zowel de stikstofdepositie volgend uit de sloopfase en de aanlegfase als de gebruiksfase zijn inzichtelijk gemaakt

in de berekening. Uit de berekening kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen rekenresultaten op Natura 2000-gebieden naar voren komen die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.3 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies is in juni 2019 een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet geschikt is voor beschermde soorten. Mogelijk dat het bestaande schoolgebouw dat verbouwd wordt ten behoeve van het planvoornemen geschikt is voor huismussen en gierzwaluwen. Aangezien deze bebouwing uitsluitend inpandig wordt verbouwd, worden negatieve effecten voor deze beschermde soorten niet verwacht. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming zijn niet noodzakelijk. Binnen de soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. Het is aan te raden om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of op een manier waarbij de vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van soortenbescherming. De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï

Toetsingskader wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse type ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Toetsingskader railverkeerslawaaï

Op 1 juli 2012 zijn in de Wet milieubeheer de geluidsproductieplafonds voor hoofdspoorwegen van kracht geworden. In het Besluit Geluidhinder van 1 juli 2012 is het wettelijk kader van geluidhinder vanwege spoorwegen opgenomen. Op grond van artikel 1.4a is de zonebreedte van de trajecten in Nederland vastgesteld. Deze

zonebreedte is afhankelijk van het vastgesteld geluidproductieplafond. Deze geluidproductieplafonds stellen een grens over de toelaatbare hoeveelheid geluid. De plafonds voorkomen een oneindige groei van het geluid door het toenemend verkeer. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg mag conform artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder niet meer bedragen dan 55 dB. Onder voorwaarden kan een hogere waarde worden vastgesteld op grond van artikel 4.10 van het Besluit Geluidhinder van ten hoogste 68 dB.

Beoordeling wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de N631, de Mgr. Nolensstraat en de Nassaulaan. Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat als gevolg van het wegverkeerslawaaï ter plaatse van de N631 en de Mgr. Nolensstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Als gevolg van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Nassaulaan wordt ten hoogste 57 dB berekend, waarde de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 9 dB wordt overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. Derhalve dient voor het lawaaï afkomstig van de Nassaulaan voor het plangebied een hogere grenswaarde aangevraagd te worden. Alvorens een hogere grenswaarde aangevraagd kan worden dient de doelmatigheid van geluidreducerende maatregelen te worden onderzocht.

Een bronmaatregel in onderhavige situatie betreft het veranderen van het type wegdek ter plaatse van de Nassaulaan. Om de optredende geluidsbelasting te reduceren zou de aanwezige asfaltverharding vervangen kunnen worden door geluidsarm asfalt. De rekenresultaten met stiller asfalt tonen echter dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Nassaulaan de geluidsreductie beperkt is tot 3 dB. Bovendien vraagt het vervangen van het asfalt om een investering die hoog is. Het toepassen van geluidsarm asfalt wordt dan ook vanuit financieel oogpunt en de minimale geluidsreductie niet als reële maatregel gezien in onderhavige situatie.

Afscherming kan gerealiseerd worden door middel van een scherm. Aangezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ook op een hoogte van 7,5 meter en 10,5 meter wordt berekend, zou het scherm een hoogte van 10 meter moeten krijgen. Het realiseren van een geluidsscherm met een dergelijke hoogte binnen de bebouwde kom stuit op bezwaren vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De overschrijding wordt enkel berekend ter plaatse van het appartementencomplex aan de noordzijde van het plangebied. Het appartementencomplex vervangt de bestaande bebouwing op deze locatie. Daarbij is ten zuiden van het appartementencomplex een nutsgebouw gesitueerd waardoor het niet mogelijk is om het appartementengebouw op grotere afstand van de Nassaulaan te realiseren. Het verplaatsen van de appartementen is derhalve vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk.

De Nassaulaan heeft een maximale snelheid van 50 km/h en betreft een drukke doorgaande weg (ca. 6.500 bewegingen per etmaal) door de woonkern Rijen, het verlagen van de snelheid op een dergelijke doorgaande weg is vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook niet wenselijk. Geconcludeerd kan worden dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen niet reëel is.

Beoordeling railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt op een afstand van circa 100 meter tot de spoorlijn tussen Breda en Tilburg. Deze spoorlijn is gelegen ten zuiden van het plangebied. Het geluidsproductieplafond van het referentiepunt dat het meest in de nabijheid van het plangebied is gelegen staat een geluidruimte toe van 70,1 dB. Dit betekent dat het spoor conform artikel 1.4a een zonebreedte heeft van 600 meter. Het plangebied valt ruimschoots binnen deze zone. Wematech heeft in mei 2020 een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten als bijlage 4 van deze toelichting.

Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat ten hoogste 62 dB berekend wordt ter plaatse van de woningen binnen het plangebied als gevolg van het railverkeer ter plaatse van het spoortraject Breda - Tilburg. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB conform de Wet geluidhinder wordt hierdoor met 7 dB overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 68 dB wordt niet overschreden. Alvorens een hogere grenswaarde aangevraagd kan worden dient de doelmatigheid van geluidreducerende maatregelen te worden onderzocht.

Een mogelijke bronmaatregel in onderhavige situatie zou kunnen zijn het toepassen van raildempers. De geluidreductie van raildempers is echter beperkt waardoor in onderhavige situatie de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet kan worden behaald. Het toepassen van raildempers wordt in onderhavige situatie niet doelmatig geacht.

Afscherming kan gerealiseerd worden door middel van een scherm. Indien een geluidsscherm met een lengte van 223 m en een hoogte van 4,5 m wordt gerealiseerd op een afstand van 4,5 meter uit de buitenste spoorstaaf, kan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB worden voldaan. De kosten voor het realiseren van een dergelijk scherm bedragen ca. € 300.000,-, uitgaande van een prijs van ca. € 300,00 / m². Gezien de hoge investeringskosten wordt deze maatregel vanuit financieel oogpunt niet als reële maatregel gezien. Daarbij wordt nog opgemerkt dat een dergelijke maatregel tevens op bezwaren vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou kunnen stuiten.

De overschrijding wordt berekend op een groot deel van de woningen/appartementen binnen het plangebied. Aangezien de nieuwe woningen/appartementen een opvulling van een open plek in stedelijk gebied betreffen is het verplaatsen van de appartementen en woningen in onderhavige situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen niet reëel is.

Geluidluwe gevel

Gezien het feit dat de ABG gemeenten geen eigen beleid inzake ontheffingen hebben ontwikkeld zal bij gevelbelastingen van meer dan 53 dB een geluidluwe gevel veiliggesteld moeten worden (waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï dan wel 55 dB voor railverkeerslawaaï niet overschreden wordt),

met één of meer aanliggende geluidgevoelige ruimten. Onderstaand is per woongebouw beschreven of aan de eis van de geluidluwe gevel kan worden voldaan.

Zorgappartementen noordzijde plangebied

Ter plaatse van de noord-, west en oostgevel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï overschreden. Als gevolg van railverkeerslawaaï wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden ter plaatse van de west, zuid en oostgevel van het gebouw op de 3e en 4e verdieping. Hierdoor is het niet mogelijk om bij alle appartementen een geluidluwe gevel te realiseren, het treffen van maatregelen is noodzakelijk.

Grondgebonden woningen in het midden van het plangebied

Ter plaatse van de grondgebonden woningen (en op de hoek gestapelde woningen) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van geluidgezoneerde wegen niet overschreden. Als gevolg van railverkeerslawaaï is bij alle woningen een gevel aanwezig waar de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï niet wordt overschreden. Hiermee kan voor de grondgebonden woningen worden voldaan aan de eis van een geluidluwe gevel.

Appartementen zuidzijde plangebied

Ter plaatse van de appartementen aan de zuidzijde van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van geluidgezoneerde wegen niet overschreden. Ter plaatse van de noordgevels van de appartementen is eveneens geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï. Of bij alle appartementen een geluidluwe gevel aanwezig is, is afhankelijk van de indeling van de appartementen. Maatregelen zijn mogelijk noodzakelijk.

Indien bij de definitieve indeling van de appartementen binnen het plan geen geluidluwe gevel kan worden gerealiseerd kunnen mogelijk maatregelen worden toegepast. Door Wematech is een aanvullende berekening gemaakt. Deze is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Uit deze berekening blijkt dat maatregelen mogelijk zijn die een geluidluwe gevel garanderen. Na het toepassen van genoemde maatregelen kan bij ieder appartement een geluidluwe gevel worden veiliggesteld. Bij de afweging van maatregelen dient rekening te worden gehouden met het financiële aspect. In overleg met het bevoegd gezag moet worden bepaald of de kosten die getroffen moeten worden voor het realiseren van de geluidluwe gevels doelmatig worden geacht.

Onderzoek naar de geluidwering van de gevels

Voor nieuwbouw geldt dat de geveldelen van de woningen/appartementen waar de voorkeursgrenswaarde voor weg- en railverkeerslawaaï wordt overschreden dient een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd te worden. Middels dit onderzoek dient per gevel bepaald te worden of mogelijk aanvullende isolerende maatregelen toegepast dienen te worden om aan het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

De appartementen in het gebouw aan de zuidzijde van het plan worden gerealiseerd in een voormalig schoolgebouw. Voor deze appartementen geldt derhalve op grond van het Bouwbesluit het rechte niveau. In de praktijk betekent dit dat het actuele kwaliteitsniveau van de gevels van de appartementen door de verbouwing niet mag verslechteren.

Cumulatieve geluidsbelasting

In het kader van de ruimtelijke ordening dient de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van weg- en railverkeerslawaai te worden bepaald indien voor meer dan één geluidbron de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Aangezien in onderhavige situatie voor zowel weg- als railverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is de cumulatieve geluidbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn tevens de wegen met een maximale snelheid van 30 km/h betrokken. Uit het onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting varieert van 46 dB – 63 dB en is te kwalificeren als een goed tot tamelijk slecht woon- en leefklimaat. Om de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen/appartementen voldoende te beschermen tegen geluid als gevolg van weg- en railverkeerslawaai dient ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) reeds een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd te worden. Mogelijk blijkt uit dit onderzoek dat toepassing van aanvullende bouwkundige voorzieningen benodigd is om een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen garanderen in de woningen/appartementen. Door het uitvoeren van het aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels, en indien noodzakelijk toepassen van aanvullende bouwkundige voorzieningen, kan in de nieuwe woningen/appartementen een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

Conclusie

Door een combinatie van bouwkundige maatregelen kunnen voor alle wooneenheden tenminste één geluidluwe gevel gecreëerd worden. Het realiseren van de noodzakelijke bouwkundige maatregel om tenminste één geluidluwe gevel te realiseren is geborgd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Wel zal voor de woningen de procedure voor het verkrijgen van een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde voor zowel het weg- als railverkeer doorlopen moeten worden. Onder deze voorwaarden is het plan uitvoerbaar in het kader van de Wet geluidhinder.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Richtafstanden gelden derhalve onverkort. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van 46 wooneenheden mogelijk, waardoor ter plaatse een gevoelige functie wordt toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De woningen binnen het plangebied bevinden zich nabij de richtafstand van enkele omliggende bedrijven. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van. Hierbij is gemeten vanaf de grens van de beoogde woonbestemming tot de bestemmingsgrens van de inrichting. Relevante bedrijvigheid vindt doorgaans op grotere afstand plaats.

Woningen Mgr. Ariënsstraat 1 Rijen				
Bedrijf	Locatie	Max. milieucategorie*	Richtwaarde VNG	Afstand tot plangebied
'Bedrijf' met functieaanduiding 'nutsvoorziening'	Nassaulaan ong.	2	30 meter	0 meter
'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1'	Pastoor Gillisstraat 145	1	10 meter	33 meter
'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'	Pastoor Gillisstraat 145	2	30 meter	23 meter
'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'	Pastoor Gillisstraat 145	3.1	50 meter	23 meter
'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf'	Pastoor Gillisstraat 145	3.2	100 meter	38 meter
'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'	Pastoor Gillisstraat 143	2	30 meter	36 meter
'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'specifieke vorm van bedrijf - metaalverwerkingsbedrijf'	Pastoor Gillisstraat 143	3.1	50 meter	36 meter

* ten aanzien van geur, licht en geluid. Op het aspect 'gevaar' wordt in paragraaf 4.9 nader ingegaan.

In de huidige situatie zijn de gronden ter plaatse van het plangebied reeds in gebruik voor een maatschappelijke bestemming in de vorm van een school en een gymzaal. De Wet geluidhinder beschermt niet alleen woningen, maar ook andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Binnen het maatschappelijke bouwvlak zijn reeds geluidsgevoelige gebouwen toegestaan, bijvoorbeeld in de vorm van een onderwijsgebouw. Deze bouwvlakken vormen dus reeds een beperking voor de

mogelijkheden ter plaatse van de bedrijfsbestemming. Binnen deze bouwvlakken bestaat dus reeds een bescherming ten opzichte van de bedrijvigheid gelegen direct ten zuiden van het plangebied en de bestaande nutsvoorziening. Daar de maatschappelijke bestemming reeds passend is gevonden op deze locatie, kan gesteld worden dat het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen eveneens aanvaardbaar is. Met onderhavig planvoornemen wordt het zuidelijke deel van het bestaande schoolgebouw behouden en verbouwd tot woningen. Dit deel van het plan is het kortst bij de bedrijvigheid gelegen. Gesteld kan worden dat de bedrijvigheid ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' reeds beperkt wordt door de milieugevoelige bestemming 'Maatschappelijk' inclusief bouwvlak dat ter plaatse van dit gebouw aanwezig is. Het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' zorgt aldus niet voor een beperking van de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven ten zuiden van het plangebied en voor de nutsvoorziening.

Om ervoor zorg te dragen dat ter plaatse van de nutsvoorziening geen andere bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden dan de nutsvoorziening, is ter plaatse een specifieke bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' opgenomen.

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

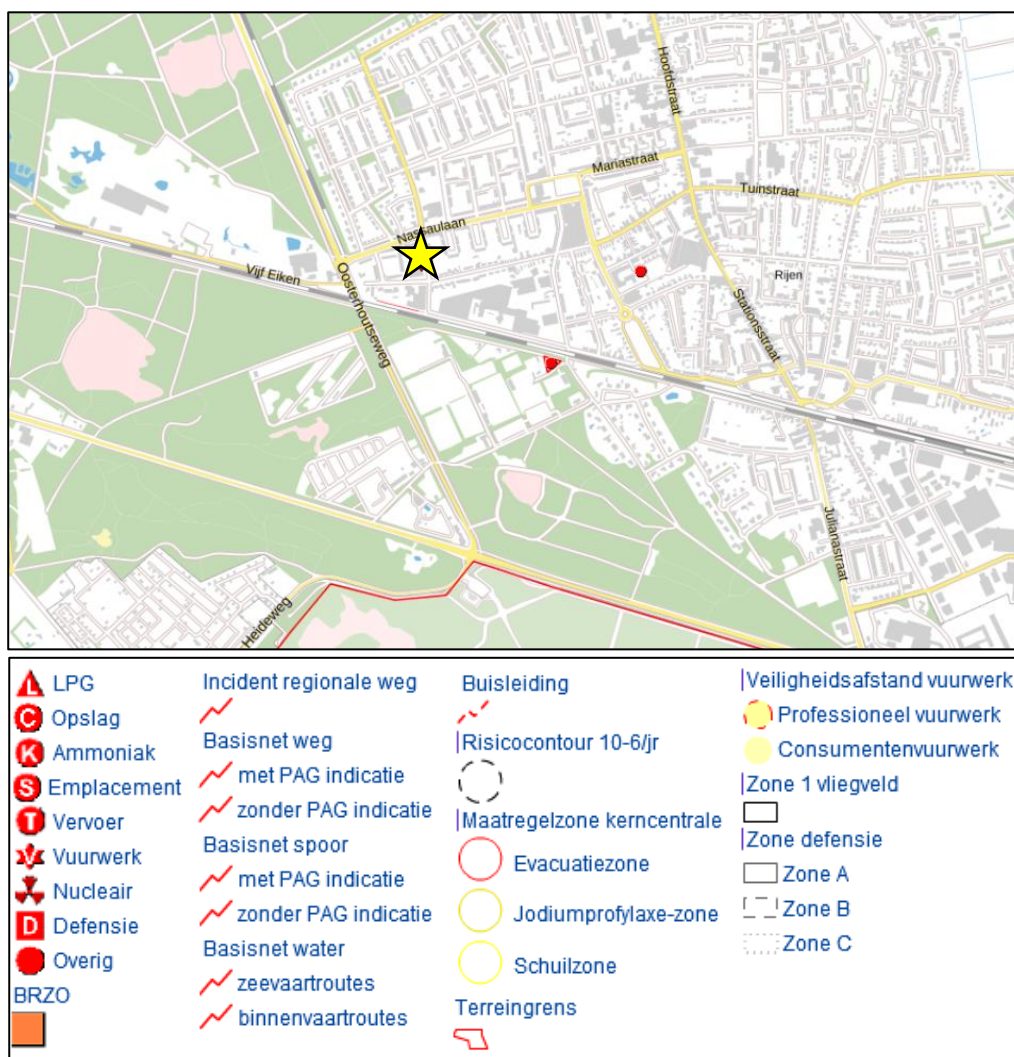
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een gasdrukregel- en meetstation aan het Kleine Vospad 3 in Rijen. De grens van de inrichting ligt op een afstand van circa 465 meter tot het plangebied. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} risicocontour. Gelet op ruime afstand van het plangebied tot de

inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Uitsnede van de risicokaart. Met de gele ster is globaal het plangebied op de locatie aan de Mgr. Ariënsstraat in Rijen geïd. Bron: risicokaart.nl, 2020.

Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied gelegen.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de

toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied is een spoortraject gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De spoorlijn is op de risicokaart aangeduid als plasbrandaandachtsgebied. Er zijn geen gevolgen voor het persoonsgebonden risico. Onderstaand is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden.

Voor de onderhavige situatie is de opkomsttijd minder dan 10 minuten, waarmee wordt voldaan aan de norm voor de opkomsttijden uit het Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant ten aanzien van industrie functies. Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij eveneens een omgevingsvergunning deelzaak bouwen noodzakelijk is, wordt de aanwezigheid van bluswater in het kader van deze vergunning getoetst. Door de centrale ligging van het plangebied, waar reeds in de directe omgeving sprake is van bestaande woningen en bedrijvigheid, is de aanwezigheid van primair bluswater reeds verzekerd. Het plangebied is via het wegennet goed bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten

Het plangebied ligt binnen het toxisch invloedsgebied van het spoor Breda - Tilburg. Onder omstandigheden kan een toxische wolk immers ver reiken. Bestrijding hiervan vindt echter plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Zelfredzaamheid

In geval van blootstelling aan een toxisch gas is het handelingsperspectief 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij van belang..

Bij nieuwe bouwwerken is sprake van steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen

die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie - waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen - dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Het plangebied ligt binnen het dekkinggebied van een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Daarnaast is NL Alert operationeel voor vele mobiele telefoons. Dit kan worden gebruikt om de bevolking in geval van een calamiteit te waarschuwen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van circa 470 meter. Gelet op de ruime afstand van 470 meter van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavige voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen

stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 46 wooneenheden in de typologie aaneengebouwd en gestapeld. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de

wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Bovendien is blijkens de luchtkwaliteitskaart ter hoogte van het plangebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van één woning. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 46 wooneenheden en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige

milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent. Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie mer opgesteld. Deze wordt separaat voorgelegd aan het college.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Gilze en Rijen gehanteerde systematiek. Het plan “Woongebied Rijen” is de basis geweest voor de regeling van onderhavig bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestaande nutsvoorziening in het plangebied heeft de specifieke bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' conform het SVBP 2012 gekregen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden behorende bij de nutsvoorziening zijn één op één overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is gelegen op gronden die een groene inrichting krijgen, danwel voorzien in een langzaamverkeersroute binnen het plangebied. Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen gebouwen toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om ter plaatse van de bestemming 'Groen' parkeerplaatsen toe te staan. In de regeling is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor de gronden waarop de aanduiding 'beeldbepalende boom' is opgenomen. Dit ter bescherming van de bestaande bomen aan de Nassaulaan en de Mgr. Ariënsstraat om het bosrijke karakter van de wijk Rijen-West in stand te houden.

Artikel 5 Maatschappelijk

De gronden gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'wonen' voor het wonen. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is het mogelijk om zorgwoningen te realiseren tot een maximum van 20 zorgwoningen. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Het bevoegd gezag kan op basis van artikel 5.6 een omgevingsvergunning verlenen voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijfsactiviteit ter plaatse van de woning. Daarnaast is in dit artikel een regeling opgenomen dat het college van B&W nadere eisen kan stellen.

Artikel 6 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is gelegen op de gronden die in gebruik worden genomen voor de ontsluiting van het nieuwe woongebied, inclusief voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' ook nutsvoorzieningen, bushaltes, ondergrondse voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair toegestaan. In de regeling is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor de gronden waarop de aanduiding 'beeldbepalende boom' is opgenomen. Dit ter bescherming van de bestaande bomen aan de Nassaulaan en de Mgr. Ariënsstraat om het bosrijke karakter van de wijk Rijen-West in stand te houden.

Artikel 7 Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn reguliere woningen toegestaan voor de huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen toegestaan. Ter plaatse is sprake van aaneengebouwde en gestapelde woningen, zoals aangeduid op de verbeelding. Bovendien is binnen de bestemming 'Wonen' naast het wonen een aan huis gebonden beroep toegestaan. In de regeling is een specifieke aanduiding opgenomen voor de realisatie van bergingen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming tuinen en erven toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de bouwvlakken is aangeduid.

In de bestemming is tevens een regeling opgenomen die vereist dat een geluidwerend scherm ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm' wordt gerealiseerd. Hiermee wordt veilig gesteld dat alle woningen ten minste één geluidluwe zijde hebben.

Binnen de bouwregels zijn aparte aanvullende regels opgenomen voor aaneengebouwde woningen en voor gestapelde woningen. Daarnaast is in dit artikel een regeling opgenomen dat het college van B&W nadere eisen kan stellen. In dit artikel zijn daarnaast specifieke gebruiksregels opgenomen voor de gronden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 6

In dit artikel is een regeling opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 25.000 m² en dieper dan 0,40 meter dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een regeling betreffende ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de regeling opgenomen behorend bij de bescherming van de in- en uitvliegfunnel behorend bij de vliegbasis Gilze - Rijen. Er geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 56 m boven NAP.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat een regeling betreffende de mogelijkheden om, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning af te wijken van de diverse regelingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is het strijdig gebruik opgenomen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van terreinen.

Artikel 15 Algemene procedureregels

In dit artikel is een verwijzing naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen indien gebruik gemaakt wordt van een wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 16 Overige regels

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK in werking getreden. Deze wet regelt dat de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening komt te vervallen. Dit betekent dat voor onder andere parkeernormen en normen voor het laden en lossen niet meer kan worden getoetst aan de bepalingen uit de Bouwverordening. Uit oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' is het vaak wel aangewezen om het parkeren en laden en lossen te reguleren. Om die reden worden parkeernormen en normen voor het laden en lossen opgenomen in een bestemmingsplan.

Uitgangspunt is dat in het bestemmingsplan alleen de regeling uit de Bouwverordening wordt overgenomen. Dit houdt dus bijvoorbeeld in dat alleen aan parkeernormen wordt getoetst bij aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen. In uitzondering hierop stellen we een toetsing aan parkeernormen óók verplicht bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik. Ook uit een functiewijziging kan namelijk een parkeerbehoefte voortvloeien. Dit regelen we nu op één plek in de bestemmingsregeling.

Op grond van artikel 3.1.2, lid 2, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening kan in deze parkeerregeling worden verwezen naar het gemeentelijke parkeerbeleid waarin de normen (aantallen + afmetingen parkeerplaatsen) zijn opgenomen. In het voorliggende plan maken we hier gebruik van, omdat het niet praktisch is om de normen in de regels

zelf op te nemen. Een wijziging van de norm zou dan leiden tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Dat is een te zware procedure voor een kleine aanpassing. Voor het laden en lossen geldt dat hier geen gemeentelijk beleid voor is, om die reden heeft hier géén verwijzing naar beleid plaats. Aanvragen voor laad- en losvoorzieningen worden beoordeeld met behulp van het ASVV.

Omdat de parkeerregeling en laad- en losregeling zowel betrekking heeft op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen als om planologisch strijdig gebruik, is de regeling ondergebracht onder de 'Overige regels'. In de begrippen is een definitie van 'eigen terrein' opgenomen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 17 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 18 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Mgr. Ariënsstraat 1 Rijen'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 46 wooneenheden, derhalve is het plan exploitatieplanplichting. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Gilze en Rijen een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties binnen gekomen van:

- Provincie Noord-Brabant;
- Veligheidsregio Midden en West Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta.

De provincie Noord-Brabant heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven. Op verzoek van het waterschap is in paragraaf 4.3 nader ingegaan op de mogelijkheid om in plangebied schoon hemelwater te bergen en te laten infiltreren. In de betreffende paragraaf is opgenomen dat gezien het bestaande en sterk versteende karakter van het plangebied deze mogelijkheden niet aanwezig zijn.

De brandweer heeft verzocht ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico het standaardadvies toe te voegen aan het bestemmingsplan. De betreffende bijlage is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

7.2 Omgevingsdialoog

Ter uitvoering van de beleidsnota 'Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' van de gemeente Gilze en Rijen heeft er in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Mgr. Ariënsstraat 1 Rijen" een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Een verslag daarvan inclusief de bijlagen is als bijlage 6 toegevoegd.

In totaal zijn er circa 55 huishoudens uitgenodigd voor de informatieavond, circa 25 huishoudens waren aanwezig. Er zijn 4 schriftelijke reacties ingekomen op het planvoornemen. De aanwezigen waren in grote lijn positief over het bouwplan met mooie woningen. De aanwezigen gaven aan blij te zijn dat er eindelijk iets op deze locatie gaat gebeuren. Er waren slechts enkele punten van aandacht, die hieronder kort worden samengevat:

- De nieuwe inrit aan de Mgr. Ariënstraat zorgt voor een verhoogde verkeersdruk. Dit is niet wenselijk vanuit een tweetal bewoners aan de Mgr. Ariënstraat. Zij verwachten dat de koplampen van de auto's bij het verlaten van het parkeerterrein in de woonkamer zullen schijnen. Daarnaast is meer verkeer in de Mgr. Ariënstraat niet wenselijk gezien de veiligheid. Er staan nu veel (langs) geparkeerde auto's en er rijdt veel vrachtverkeer door de straat. Zij zouden de inrit liever aan de Pastoor Gillisstraat zien.

- De bewoners aan het Oranjeplein vinden dat de nieuwe parkeerplaatsen aan de zijde van het Oranjeplein zorgen voor geluidsoverlast en hinderlijk lichtinval bij de benedenwoningen. Zij wensen dat de parkeervakken verder van het Oranjeplein worden gesitueerd of dat er een scherm tussen de parkeervakken en de woningen wordt geplaatst. Een nieuwe groene haag wordt hierbij niet als passende oplossing gezien.
- De nieuwe woningen aan de zijde van het Oranjeplein zullen de ochtendzon in de slaapkamer van de benedenwoningen aan het Oranjeplein belemmeren. Tevens zal de nieuwe bebouwing en de positie van de bergingen zorgen voor een opgesloten gevoel van de mensen in de benedenwoningen.

Initiatiefnemer draagt in de omgevingsdialoog diverse oplossingen aan om nadelige effecten op de omgeving van het plangebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling te voorkomen. Zo is initiatiefnemer voornemens om ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de zijde van het Oranjeplein een halfhoge afscheiding te realiseren van een nader te bepalen materiaal, zodat lichtinval bij de benedenwoningen voorkomen wordt. Daarnaast is het voornemen om ter plaatse van het plangebied te voorzien in eenrichtingsverkeer. Via de zuidelijke ontsluiting aan de Mgr. Ariënsstraat zal het verkeer het plangebied inrijden en via de noordelijke ontsluiting weer verlaten, om zodoende lichthinder zoveel als mogelijk te beperken.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

Het bestemmingsplan heeft van 23 februari 2021 tot en met 5 april ter inzage gelegen. In totaal zijn er 10 zienswijzen ontvangen. Eén van de reclamanten heeft haar zienswijzen per brief van 21 mei 2021 ingetrokken. De Nota zienswijzen is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. In de Nota zienswijzen wordt ingegaan op de vooroverlegreacties, de ontvangen zienswijzen. Aangegeven wordt of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan naar aanleiding van de reacties is aangepast. Tevens zijn enkele ambtelijke aanpassingen opgenomen in deze Nota.