

Bestemmingsplan

Vliegende Vennen Noord-Oost, fase III

Gemeente Gilze en Rijen



Bestemmingsplan

Vliegende Vennen Noord-Oost, fase III

Gemeente Gilze en Rijen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld:

9 juli 2020

Projectgegevens:

TOE03-0254028-01A

REG03-0254028-01A

TEK03-0254028-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0784.bpherzieningvvno3-VG01

Datum vrijgave

15-07-2020

Opsteller(s)

R. Dekker

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleid	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Conclusie	18
3	Bestaande situatie	19
3.1	Ruimtelijke structuur	19
3.2	Rijen	19
3.3	Ontsluiting	20
4	Uitgangspunten en randvoorwaarden	21
4.1	Programmatische randvoorwaarden	21
4.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	21
5	Planbeschrijving	25
5.1	Stedenbouwkundige visie	25
5.2	Relatie met omgeving	25
5.3	Bebouwingsstructuur	27
5.4	Groen en water	27
5.5	Speelvoorzieningen	27
5.6	Ontsluiting	27
5.7	Parkeren	28
5.8	Duurzaamheidskwaliteitsplan	28
5.9	Vertaling stedenbouwkundige visie in het bestemmingsplan	28
6	Milieugegevens en –onderzoek	29
6.1	Relatie met de Wet geluidhinder	29
6.2	Luchtkwaliteit	30
6.3	Explosievenonderzoek	31
6.4	Bodem- en grondwateronderzoek	31
6.5	Waterparagraaf	32
6.6	Flora en fauna	36
6.7	Stikstofdepositie	37
6.8	Archeologie	37
6.9	Hinder bedrijvigheid	38
6.10	Externe veiligheid	38
6.11	Geitenhouderijen	39
6.12	Kabels en leidingen	40

6.13	Vliegbasis Gilze-Rijen	40
6.14	Besluit milieueffectrapportage	41
7	De bestemmingen	43
7.1	Het juridische plan	43
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	43
8	Economische haalbaarheid	45
9	Procedures	47
9.1	Inspraak en overleg	47
9.2	Zienswijzen	47

Bijlagen:

1. Waterhuishoudkundig plan Vliegende Vennen NO te Rijen (actualisatie), Geofox-Lexmond bv, 12 juni 2020;
2. Advies Waterschap Brabantse Delta, 20 juli 2018;
3. Quicksan flora en fauna, Faunaconsult, 17 oktober 2017 ;
4. Wegverkeers- en industrielawaai, Antea Group, 20 april 2018.
5. Verkennend bodemonderzoek, Antea Group, 15 mei 2019
6. Rapportage inspraak en vooroverleg
7. Onderzoek Niet Gesprongen Explosieven, REASeuro, 24 juni 2019
8. Bodemonderzoek PFAS, Antea Group, 18 november 2019
9. Stikstofdepositieonderzoek, Antea Group, 14 november 2019
10. Volksgezondheidsmemo (geitenhouderijen, gemeente Gilze-Rijen, 4 februari 2020
11. Nota van zienswijzen en lijst van (ambtshalve) wijzigingen Bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost fase III)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten oosten van Rijen, in de gemeente Gilze en Rijen, is de uitbreidingswijk Vliegende Vennen voor het grootste deel gerealiseerd. Voor de uitbreidingswijk is op 22 februari 2010 het bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost' vastgesteld. In dit bestemmingsplan werden 199 woningen direct mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost' kende een globale opzet, maar kent weinig flexibiliteit wat betreft de situering, de afmetingen van de woningen en afwijkmogelijkheden. De huidige woningbouwbehoefte sluit niet aan op het vastgestelde bestemmingsplan. De gemeente heeft daarom een verkavelingsstudie verricht die beter aansluit op de huidige en toekomstige woonwensen. De verkavelingsstudie paste toentertijd echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom was een herziening van het bestemmingsplan uit 2010 noodzakelijk.

In 2013 is de herziening Vliegende Vennen Noord-Oost door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het plangebied bestemd als 'Agrarisch'. De gemeente heeft nu het voornemen om hier ook woningbouw in het groen te ontwikkelen (Vliegende Vennen Noord-Oost, fase III). Om de woningbouw met bijbehorend groen ruimtelijk en juridisch mogelijk te maken is voorliggend globaal bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie van voorliggend bestemmingsplan ligt ten oosten van de bebouwde kom van Rijen, in de gemeente Gilze en Rijen. Het gebied ligt tussen de Fanny Blanker-Koenstraat, Isabella van Spanjestaat en Den Butter. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 0,8 hectare. In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging en begrenzing van het plangebied (Bron: ruimtelijke plannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Herziening Vliegende Vennen Noord-Oost'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2013. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' (en voor een heel klein gedeelte de bestemming 'Groen').

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de bestaande situatie en in hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft het plan. In hoofdstuk 6 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 komen de financiële en economische uitvoerbaarheid aan de orde en in hoofdstuk 9 wordt verslag gedaan van de gevoerde procedures.

2 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleid welke betrekking heeft op het plangebied kort weergegeven. Bij elke paragraaf is aangegeven wat de conclusies zijn voor de voorziene ontwikkelingen in het plangebied.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende Rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken vervangen, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor plangebied

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend initiatief betreft de bouw van 16 woningen, waardoor toetsing aan de ladder noodzakelijk is.

Behoeft

De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient zowel in kwantiteit als kwaliteit (type woningen en woonmilieu) te worden aangetoond. Wat betreft de kwantitatieve behoefte kan deze in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden bepaald door de werkelijke vraag te verminderen met het bestaande aanbod, inclusief harde planvoorraad in bestemmingsplannen. De kwalitatieve behoefte dient te worden onderbouwd aan de hand van prioritering in woningbouwbeleid en regionale woonwensenonderzoeken.

Kwantitatieve behoefte

In Noord-Brabant wordt jaarlijks per regio de kwantitatieve ontwikkelingsopgave voor woningbouw van gemeenten voor de komende 10 jaar in beeld gebracht en afgestemd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Deze verdeling is gebaseerd op de meest actuele bevolkings- en woningbouwprognoses van de Provincie. Hiermee wordt verzekerd dat er wordt gebouwd naar behoefte. Deze afspraken dienen doorgaans als toetsingskader voor de Ladder in de bestemmingsplanprocedure. In de regionaal opgestelde woningmarktstrategie voor regio Midden-Brabant, waartoe Gilze en Rijen behoort, is vastgelegd dat gemeenten de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken voor de regio als geheel als plafond beschouwen. Uitgangspunt is dat wordt

gebouwd binnen de prognose. In eerste instantie voor de eigen kern, maar ook faciliterend aan elkaar.

De meeste recente kwantitatieve woningbouwafspraken zijn op 15 december 2016 vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen deel A Midden-Brabant. De regio Midden-Brabant is hierin een woningbouwopgave van 20.215 woningen toebedeeld. Hiervan zijn er 1.105 voorzien in de gemeente Gilze en Rijen. De harde plancapaciteit (peildatum 1-1-2016) is niet toereikend om in deze behoefte te kunnen voorzien, hetgeen tot de conclusie leidt dat er nog behoefte is aan nieuwe vastgestelde woningen.

Woningbouwcapaciteit en -opgaven Aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit Regio Midden-Brabant 2016 t/m 2025							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen							
Capaciteitsindicatie Middellange termijn 2016 t/m 2025	opgave prognose 2014 ¹⁾	plus verwachte sloop ²⁾	= benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plan capaciteit ⁴⁾ <100%	indicator harde plan capaciteit ⁴⁾ <<100%
Dongen	905	180	1.085	975	665	90%	61%
Gilze en Rijen	1.105	100	1.205	970	600	80%	50%
Gaile	755	10	765	820	305	107%	40%
Hilvarenbeek	645	60	705	585	435	83%	62%
Loon op Zand	770	170	940	865	520	92%	55%
Oisterwijk	690	90	780	835	580	107%	74%
Tilburg	9.750	2.640	12.390	9.925	5.075	80%	41%
Waalwijk	2.105	240	2.345	1.815	670	77%	29%
Midden-Brabant	16.725	3.490	20.215	16.790	8.850	83%	44%
Heusden	2.350	70	2.420	2.445	1.160	101%	48%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.

²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2006 t/m 2015

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2016; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plan capaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) planaanbod en woningbouwplannen niet al in een te vroeg stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen. Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

Figuur 2: Regionale Woningbouwafspraken regio Midden-Brabant 2016-2025 (Bron: Regionale Agenda Wonen deel A Midden-Brabant, 15 december 2016)

Op 1 mei 2017 heeft de gemeente een voortgangsrapportage woningbouwontwikkelingen 2017 en volgende jaren met peildatum 1 mei 2017 opgesteld. De gemeente moet over de periode mei 2017 tot en met 2021 nog minstens 724 woningen toevoegen (de regionale woningbouwafspraken met de provincie tot en met 2021: 11.975 minus aantal woningen per 1 januari 2017: 11.251). De gemeente Gilze en Rijen heeft zich geconformeerd aan deze regionale opdracht om het afgesproken aantal woningen daadwerkelijk te realiseren. Doet de gemeente dat niet dan kunnen de woningbouwafspraken naar beneden worden bijgesteld.

In de periode 1 januari 2017 tot 1 mei 2017 is netto (met verrekening sloop, toevoeging anderszins etc.) 1 woning aan de voorraad toegevoegd, zodat er tot en met 2021 op basis van de woningbouwafspraken 2017 nog 723 woningen netto kunnen worden toegevoegd. Op dit moment staan er 634 woningen in het programma tot en met 2021. Dit betekent voor de korte termijn van vijf jaren een tekort van de woningbouwafspraken met de regiogemeenten en provincie van 89 woningen. Voorliggend initiatief (16 woningen) is nog niet in het woningprogramma tot en met 2021

opgenomen en gaat dus van de woningtekort van 89 woningen af. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan voorziet in de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant' (Regio Hart van Brabant, september 2014)

Uit dit onderzoek blijkt dat de inwoners zeer tevreden zijn over hun woonsituatie. Wel is er meer vraag naar meer diversiteit in woonmilieus. Met name aan het wonen in de woonwijk met voornamelijk laagbouw is een sterk overschot. Bewoners van dit woonmilieu willen graag meer diversiteit in hun wijk zien, zowel een grotere mix met voorzieningen (zoals in een rustige stadswijk), als meer landschappelijke elementen (groen, water). Hier speelt een duidelijke kwaliteitsvraag, die op dit moment nog onvoldoende beantwoord wordt.

Woonvisie Woonvisie Wonen in Gilze en Rijen – doorstromend, duurzaam en divers

Voor 2019 en volgende jaren is de visie op wonen geformuleerd op basis van vier pijlers: vitale en leefbare kernen, betaalbare woningen, een duurzame woningvoorraad en comfortabel wonen met zorg en welzijn. Onderdeel van de pijler 'betaalbaar wonen' is het inzetten van nieuwbouw als motor voor doorstroming.

Met het ontwerpen van de woonwijk 'Vliegende Vennen' is rekening gehouden met bovenstaande (beleids)uitgangspunten. Voorliggend bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan, waarin de woningtypes aaneengeschaald, twee-aaneen en vrijstaand mogelijk zijn. De uiteindelijke keuze voor de type en prijsklasse van de woningen zal afhankelijk zijn van de vraag die er op dat moment is, waarbij uiteraard rekening wordt gehouden met de kwalitatieve behoefte zoals hierboven beschreven. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan voorziet in de kwalitatieve behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

Het plangebied ligt op de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte, in zijn geheel binnen bestaand stedelijk gebied (zie figuur 3).

Conclusie

Als gevolg van de insteek van Het Rijk ('decentraal wat kan, centraal wat moet') met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap, kan nadat de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking' is doorlopen, worden geconcludeerd dat het rijksbeleid aansluit op de geplande woningbouwontwikkeling.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld, waarna deze op 1 januari 2011 in werking is getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Relevantie voor plangebied

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen het stedelijk concentratiegebied van het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda. Het plan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

2.2.2 Verordening Ruimte

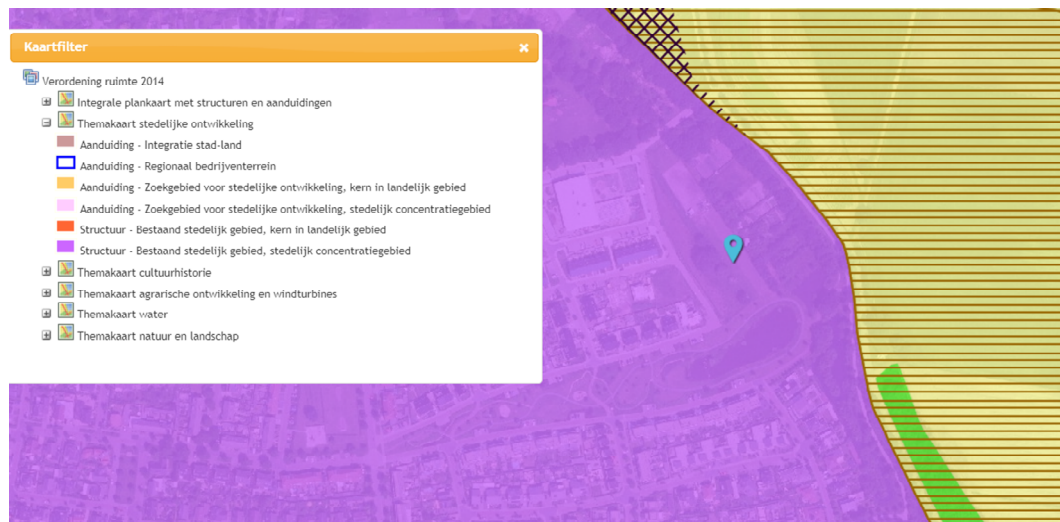
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van

ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden en op 1 januari 2017 geconsolideerd. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben vervolgens op 8 juli 2017 de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017' vastgesteld.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groen-blauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied ligt op de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte, in zijn geheel binnen bestaand stedelijk gebied. In principe zijn bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. De regels die hierbij gelden hebben betrekking op nieuwe bestemmingsplannen in dit gebied, waarbij eisen worden gesteld aan de verantwoording van de verstedelijking in relatie tot beschikbare ruimte in het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 3: Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling - Verordening Ruimte met aanduiding plangebied (Bron: provincie Noord-Brabant)

Relevantie voor plangebied

De nieuwbouw die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt geheel binnen het structuurgebied dat is aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Hiermee past het initiatief binnen de Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen, 2015

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 ambitiedocument 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.

Relevantie voor het plangebied

In de structuurvisie zijn de woningbouwontwikkelingen, indicatief aangegeven. De inbreidingslocatie 'Vliegende Vennen Noord-Oost' is daarbij aangegeven als woningbouwontwikkeling binnen de kern Rijen. De woningbouwontwikkeling 'Vliegende Vennen Noord-Oost fase III' is de afrondingsfase van de Vliegende Vennen Noord-Oost en sluit daarmee aan op het beleid uit de structuurvisie.

2.3.2 Structuurschets Vliegende Vennen

In het kader van de Vliegende Vennen Noord en Zuid is voor de gehele uitbreiding 'Vliegende Vennen' een structuurschets opgesteld. In hoofdlijnen bestaat de hoofdstructuur uit vier kwadranten. Ieder kwadrant kent een molenwiekstructuur. De noord-zuidgeoriënteerde Marga Klompélaan vormt de scheiding tussen de twee westelijke kwadranten en de twee oostelijke kwadranten. In de structuurschets is een verdichting van de woningbouw voorgenomen in de richting van de Laagstraat, in het westelijk gedeelte van Vliegende Vennen. De oostelijke helft vormt de overgang naar het buitengebied en zou vanuit die optiek in een minder hoge dichtheid bebouwd moeten worden met speciale aandacht voor de randen.



In de structuur van de Vliegende Vennen is op één locatie een groene relatie voorzien met het buitengebied; in oost-westrichting dienen de kwadranten te worden gescheiden door een doorgaande groenvoorziening welke tevens als 'groene vinger' fungeert tussen de kern van Rijen en het buitengebied.

Op de afbeelding is de structuurschets van de Vliegende Vennen gedeeltelijk weergegeven, het betreft alleen de twee oostelijke kwadranten van de Vliegende Vennen.

Figuur 4: Uitsnede van de twee oostelijke kwadranten uit de structuurschets Vliegende Vennen (bron: gemeente Gilze Rijen)

Relevantie voor het plangebied

Voor onderhavig plangebied is gekozen voor een globaal bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan zal aansluiten op de structuurschets (lage bebouwingsdichtheid). In voorliggend bestemmingsplan wordt een groene relatie met het buitengebied gelegd door de rand te bestemmen als groen.

2.3.3 Woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen'

Op 16 december 2019 is door de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen de woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen – Doorstromend, duurzaam en divers' vastgesteld. Het woonbeleid van de gemeente is beschreven in deze woonvisie. De woonvisie heeft een viertal pijlers, namelijk:

1. **Vitale en leefbare kernen;** we streven naar het behoud van het dorps- en ruimtelijk karakter, versterken de diversiteit zowel qua woningvoorraad als bevolkingssamenstelling en focussen ons op de bestaande voorraad.
2. **Betaalbaar wonen;** we staan voor voldoende betaalbare woningen. We zetten nieuwbouw in als motor voor doorstroming en hebben aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
3. **Een duurzame woningvoorraad;** sociaal én particulier. Daarbij gaan we voor circulair, klimaat adaptief en een schoon woon- en leefklimaat. Hierbij speelt de energie-transitie een belangrijke rol.
4. **Comfortabel wonen met zorg en welzijn;** we faciliteren het langer zelfstandig wonen thuis in de wijk en waar nodig in geclusterde vorm.

Andere belangrijke punten zijn onder meer het faciliteren van lokale initiatieven en zorgvuldige afweging bij nieuwbouw. 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.

Relevantie voor het plangebied

Het beleid dat specifiek voor het plangebied geldt is beschreven in hoofdstuk 4.

2.3.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Gilze en Rijen

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven.

Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen. Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Hiertoe dient een compensatie voor het plangebied te worden gerealiseerd, welke bij verschillende omstandigheden moet worden getoetst. Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater, wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer wordt gecompenseerd in een voorziening met voldoende retentie. De voorkeur voor hemelwater gaat uit naar, indien mogelijk, bergen en/of infiltreren om verdroging te voorkomen. Zorgplicht afvalwater, hemelwater en grondwater

Relevantie voor het plangebied

Bij de uitwerking de wateropgave van het plan wordt rekening gehouden met in het rioleringsplan benoemde elementen.

2.3.5 Archeologisch beleid

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

Beleidskaart

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften.

Relevantie voor het plangebied

De beleidskaart is vertaald naar voorliggend bestemmingsplan (paragraaf 5.7).

2.3.6 Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen

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

Op 1 oktober is een wetswijziging in werking getreden die leidt tot het opheffen van het algemeen bordeelverbod. Dit betekent dat het exploiteren van seksinrichtingen vanaf dat moment legaal is als het gaat om het exploiteren van vrijwillige prostitutie door meerjarigen met een voor het verrichten van arbeid geldige verblijfstitel. Het ontwikkelen van een prostitutiebeleid is een lokale verantwoordelijkheid ofwel een taak van de gemeente geworden.

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

In de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' wordt niet meer gesproken over 'bordeel', maar van 'seksinrichting'. Hieronder wordt in ieder geval ook verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal,

seks theater, een parenclub of prostitutiebeleid waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon.

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

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

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

- een maximumbeleid;
- een vestigingsbeleid.

Het maximumbeleid stelt dat er ten hoogste 1 seksinrichting in de gemeente mag worden gevestigd.

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

Relevantie voor het plangebied

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

2.3.7 Nota parkeernormen

De gemeente Gilze en Rijen heeft op 3 april 2017 de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van de nota was het beschikbaar komen van meer actuele parkeerkencijfers van het CROW in 2012 en daarnaast het nieuwe verkeersbeleid van de gemeente als vastgelegd in de "Verkeersvisie 2025". Het doel van de nota is om een toetsingskader te bieden voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente, om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van de nota moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte gaan ontstaan.

Relevantie voor het plangebied

Voor onderhavig plangebied is gekozen voor een globaal bestemmingsplan. Het uiteindelijke ontwerp zal getoetst worden aan de Nota parkeernormen.

2.3.8 Welstandstoezicht

De gemeente Gilze en Rijen hanteert sinds 1 januari 2011 een gewijzigd welstandstoezichtbeleid voor zijn gehele grondgebied. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand toezicht, alleen nog een 'vangnetregeling' achteraf voor bijzondere geval-

len. Voor de gele gebieden geldt een beperkt aantal algemene voorschriften en wordt het welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.

Relevantie voor het plangebied

De nieuw te ontwikkelen woningen die in het onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt bevinden zich in een 'geel gebied'. Bij de omgevingsvergunningprocedure zal welstandsadvies worden gevraagd aan een stadsbouwmeester.



Figuur 5: Uitsnede 'Ambitiekaart welstandstoezicht' met globale aanduiding van het plangebied (gemeente Gilze en Rijen)

2.3.9 Verkeersvisie 2025 Gilze en Rijen

In 2016 is de verkeersvisie 2025 vastgesteld. Met de verkeersvisie zet de gemeente de lijnen uit voor verkeer en vervoer tot 2025. Deze visie is de verkeerskundige uitwerking van de toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen'. Het ambitedocument 'Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe kansen!' en de 'Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen'. Deze verkeersvisie Gilze en Rijen is een handreiking met kaders, bouwstenen en ambities.

De mindset voor de Verkeersvisie wordt door de gemeente vanuit drie aspecten geschetst:

- Leefbaar, bereikbaar en verkeersveilig;
- Duurzaam en innovatief;
- Samenwerken en burgerparticipatie.

In de verkeersvisie wordt onderscheid gemaakt in vijf gebiedstypen, passend binnen de kaders van het landelijke, regionale en gemeentelijke beleid, namelijk de:

- Twee centrumgebieden (Gilze én Rijen);
- Woongebieden;
- Bedrijventerreinen;
- Stationsgebied en spoorzone;
- Buitengebied.

Binnen de kaders van de mindset heeft de gemeente bepaald wat per gebiedstype belangrijk is en hoe zich dat verhoudt tot de verschillende vervoerswijzen en netwerken. Per gebiedstype is vervolgens de visie op de omgevingskwaliteit beschreven.

Relevantie plangebied

Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'Woongebied'. In woonwijken vindt de gemeente lopen en fietsen belangrijker dan gemotoriseerd verkeer. Waar mogelijk wordt de openbare ruimte meer en meer aangepast, om toegankelijke en voldoende brede voetgangersvoorzieningen in woonstraten te realiseren en de auto minder nadruk te geven. Brede voetgangersvoorzieningen zijn vooral belangrijk in schoolomgevingen waar veel gelopen en gespeeld wordt. Ook een verkeersveilige schoolroute is daarbij belangrijk. Daar waar het kan moet dit minder met de auto gebeuren, zodat kinderen zelfstandig naar school kunnen gaan.

De fiets krijgt prioriteit. Voor verbindingen tussen de woongebieden onderling en tussen de kernen van Rijen en Gilze zijn goede mogelijkheden voor de fiets. Zeker met de snelle groei van het gebruik van elektrische fietsen. Belangrijk is dat deze fietsvoorzieningen sociaal veilig worden ingericht.

Autoverkeer is welkom in woongebieden, maar rijdt met gepaste snelheid. Daarbij zorgt de gemeente voor voldoende openbare parkeergelegenheden. Waar deze aanwezig zijn parkeren bewoners op de eigen inrit of in de eigen garage. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan actuele parkeernormen.

Voor onderhavig plangebied is gekozen voor een globaal bestemmingsplan. In het uiteindelijke ontwerp zal rekening worden gehouden met bovenstaande beleidskeuzes.

2.3.10 Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen 2011

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

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

De doelstelling van dit groenstructuurplan is:

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

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



Figuur 6: Uitsnede groenstructuurplan (gemeente Gilze en Rijen, 2011)

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied is in het groenstructuurplan gedeeltelijk aangeduid als 'toekomstige bebouwing' en deels als 'landschappelijke sfeer in wijk'. De ten zuiden liggende groen/retentievoorziening is aangeduid als 'nevenstructuur groen vlak'. De bomen aan de achterzijde van het plangebied zijn niet aangeduid als onderdeel van een belangrijke hoofdstructuur. Het groen is niet als 'te behouden' aangemerkt, maar wel is van belang om groen een plek te geven in het plan. De landschappelijke sfeer realiseren we door rondom de kavels nieuwe bomen terug te planten en door aan de achterzijde van de kavels een robuuste groenstructuur te realiseren. Daarmee past het plan binnen het groenstructuurplan.

2.3.11 Duurzaamheidsvisie 2016 - 2018

In de 'Duurzaamheidsvisie 2014 – 2018' zijn de kaders uit het coalitieakkoord de programmabegroting en lopende projecten en activiteiten uitgewerkt in 6 strategische thema's. Bij elk thema zijn concrete doelstellingen en activiteiten geformuleerd.

Relevantie voor het plangebied

In het uiteindelijke ontwerp zal hier rekening mee worden gehouden.

2.3.12 Integraal Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte

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

Relevantie voor het plangebied

In het uiteindelijke ontwerp zal hier rekening mee worden gehouden.

2.3.13 Milieu 2006-2010, actualisatie 2007

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

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

Per milieuthema is in de notitie een tabel aangegeven waarin de uitwerking van het beleid staat verwoord.

Relevantie voor het plangebied

In het uiteindelijke ontwerp zal hier rekening mee worden gehouden.

2.3.14 Aan huis gebonden beroepen

In planregels is daarover een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De traditionele aan huis gebonden beroepen worden rechtens toegelaten. Voor de overige aan huisgebonden beroepen, aan huisgebonden bedrijf is een afwijkingsregeling opgenomen. Aangegeven is aan welke criteria moet worden voldaan (beperkte omvang, geen milieubelasting en parkeren op eigen terrein).

2.3.15 Meergeneratiewoningen

Aanleiding

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

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

Meergeneratiewoning

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

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

Onder een meergeneratiewoning verstaan wij een woning welke wordt bewoond door de ouders en een kind terwijl er geen sprake is van woningsplitsing.

Van een meergeneratiewoning is sprake wanneer twee woonverblijven als het ware onder een dak zijn geordend en waarbij een aantal bijfuncties (zoals garage, berging, bijkeuken, hoofdingang) een gezamenlijk doel dienen. Het gaat dus om twee woongedeeltes binnen een woning die met elkaar zijn verbonden. De ouders wonen in bij het kind of andersom. Het is dus een bijzondere vorm van inwoning. Er is sprake van een ondergeschiktheidsrelatie tussen hoofdbewonersgedeelte en inwoonergedeelte.

Randvoorwaarden

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

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

Relevantie voor het plangebied

In artikel 4.6.2. is een afwijkingsbevoegdheid (onder voorwaarden) opgenomen voor het toestaan van een hoofdgebouw als meergeneratiewoning.

2.3.16 Kamerverhuur

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

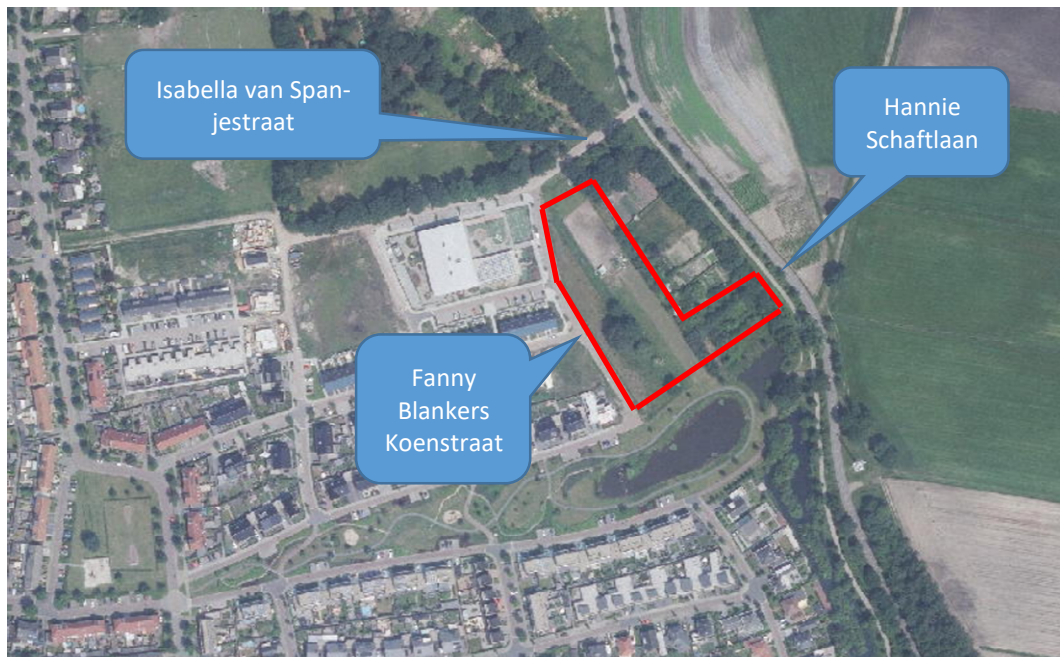
In de beleidsregels zijn de voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor kamerverhuur en/of logies verleend.

2.4 Conclusie

Op basis van de voorgaande uiteenzetting van het vigerend ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, regionaal- en gemeentelijk niveau, moet worden geconcludeerd dat de planontwikkeling van Vliegende Vennen Noord-Oost fase III past binnen de beleidskaders en een bijdrage zal leveren aan de geformuleerde doelstellingen.

3.2.2 Plangebied

Het plangebied is momenteel onbebouwd en vormt de overgang tussen de kern en het buitengebied ten oosten van Rijen. Het gebied is nu in gebruik als weide gebied en openbaar groen. Ten oosten van het plangebied zijn diverse volkstuinen gelegen. Ten zuiden en westen van het plangebied is de bebouwing van het reeds gerealiseerde deel van de Vliegende Vennen aanwezig. Ten noorden is het sportcomplex Den Butter gelegen.



Figuur 9: Huidige locatie plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.3 Ontsluiting

3.3.1 Wegen

Het plangebied ligt in het zuidoosten van Rijen en wordt in het westen begrensd door de Fanny Blankers Koenstraat. De woningen worden ontsloten door de Fanny Bankers Koenstraat en de Isabella van Spanjestaat. Deze twee straten vallen binnen de 30 km/uur zone van de Vliegende Vennen. De Isabella van Spanjestaat sluit aan op de Hannie Schaftlaan die onderdeel uitmaakt van de oostelijke ontsluiting. De Hannie Schaftlaan heeft een vrijliggend fietspad en is ingericht als 50 km/uur weg.

3.3.2 Spoorlijn

In het zuiden van Rijen loopt de spoorlijn Tilburg-Breda. Daar waar de Stationsstraat (onderdeel van de centrale route) de spoorlijn kruist ligt het station Gilze-Rijen. Het plangebied ligt vrij gunstig ten opzichte van het station en is met de fiets en lopend goed te bereiken.

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Programmatische randvoorwaarden

Uit de Woonvisie blijkt dat de voortgang van de woningbouw een aandachtspunt is voor Rijen. Met de huidige plannen voor de Vliegende Vennen lijkt het aantal nieuw te bouwen woningen net toereikend. Bij de plannen moet goed worden gekeken naar de behoefte. Recent heeft de gemeente haar beleid bijgesteld waardoor er meer woningen in het middensegment kunnen worden ontwikkeld op nieuwbouwlocaties.

Op de locatie Vliegende Vennen Noord-Oost zal een mix van woningen worden gerealiseerd waarbij het zwaartepunt ligt op de realisatie van goedkope en betaalbare woningen voor zowel huur- als koopsegment voor met name starters en ouderen. Door het opnemen van grote bouwvlakken met een flexibele regeling kan in een later stadium nog geanticipeerd worden op een verandering in de woningbehoefte conform de uitgangspunten van de woonvisie. Bij de uitgifte van gronden worden de regionale afspraken over de prijscategorie en huurprijzen gehanteerd. Ook worden er minimaal 2 CPO-projecten gerealiseerd en is het van belang dat de woningen energiezuinig worden gebouwd.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 16 grondgebonden woningen mogelijk. De gemeente heeft gekozen voor een globaal bestemmingsplan. Deze flexibiliteit is gewenst, aangezien de woningbehoefte de komende jaren nog kan veranderen.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bij de planvorming zullen de volgende ontwerputgangspunten centraal staan.

4.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van de Vliegende Vennen bestaat uit een middengebied en drie flanken.

Voor het plangebied zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Groene rand;
- Gebruik maken van bestaande beplanting.

4.2.2 Duurzaamheid

De gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen in de wijk Vliegende Vennen Noord-Oost te Rijen. Als eerste is door de gemeente een energievisie vastgesteld, waardoor er in het plangebied geen infrastructuur voor gas wordt aangelegd. En ten tweede is voor het plangebied een duurzaam beeldkwaliteitsgids vastgesteld, die de uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid en beeldkwaliteit voor de bebouwing als de private en publieke ruimte stelt.

4.2.3 Bebouwingsstructuur

Voor de bebouwingsstructuur zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- voor grondgebonden woningen wordt er een maximale bebouwingshoogte van twee lagen met kap gehanteerd;
- kavelindeling en woningtypologie in de oostflank moet bijdragen aan een groene uitstraling van de Hannie Schaftlaan.

4.2.4 Infrastructuur

Voor de infrastructuur zijn de volgende uitgangspunten van belang;

- het hele gebied wordt 30 km-zone;
- de verkeercirculatie van gemotoriseerd en langzaamverkeer is in balans;
- het gebied wordt ontsloten voor autoverkeer vanaf de Marga Klompélaan en de Hannie Schaftlaan.

4.2.5 Groen en waterstructuur

Voor groen en de waterstructuur zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- de groenstructuur als onderdeel van de ruimtelijke structuur;
- bestaande houtwallen worden opgenomen in de ruimtelijke structuur;
- de uitstraling richting Hannie Schaftlaan moet een groen karakter hebben;
- de bestaande bomenrij langs Den Butter moet worden gehandhaafd;
- de parkstrook aan de zuidzijde dient een natuurlijke inrichting te krijgen;
- er moet aandacht worden besteed aan water bij de inrichting van de groenstructuur.



Figuur 10: Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden Vliegende Vennen (bron: gemeente Gilze en Rijen)

4.2.6 Parkeerstructuur

Voor de parkeerstructuur zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- voor het plangebied geldt een gesloten parkeerbalans conform de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 (zie bijlage 1 bij de regels);
- de inrichting van de parkeerstructuur moet voldoen aan de Verkeersvisie Gilze en Rijen en NEN2443 'parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages';
- de opstelplaats van een auto op eigen terrein bedraagt minimaal 6 meter diep en 3 meter breed.

4.2.7 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn de volgende uitgangspunten van belang:

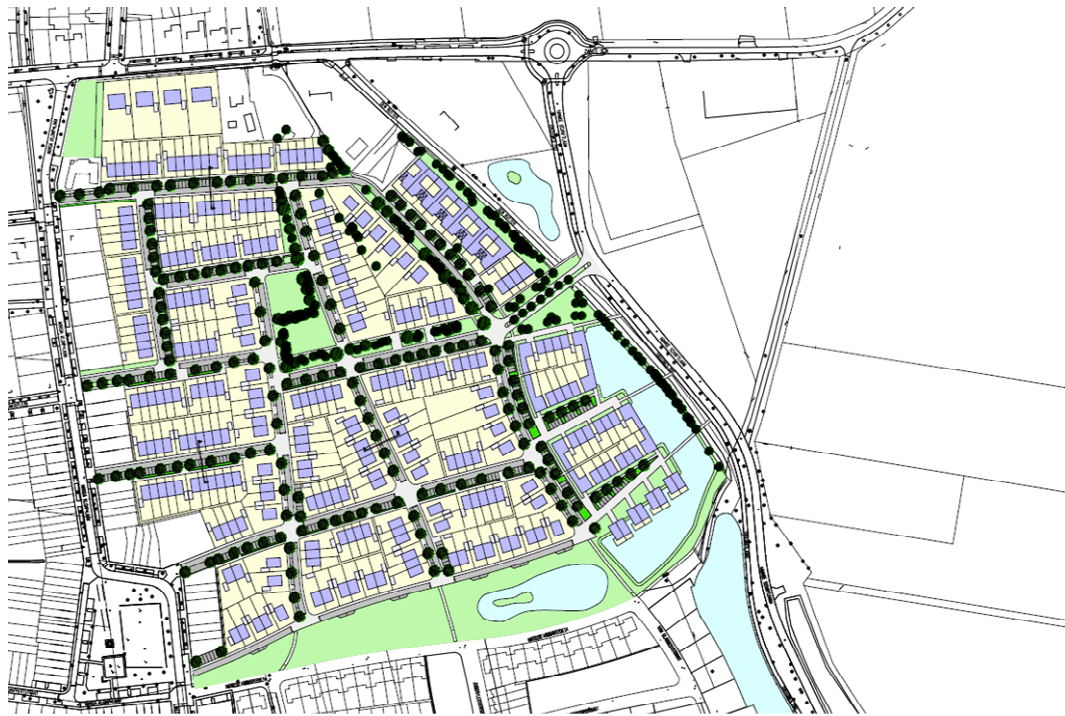
- straten worden ingericht te worden als verblijfsgebied;
- onderscheid in inrichting tussen rijweg, parkeren en trottoir;
- het verhard oppervlak dient beperkt te blijven;
- aandacht besteden aan gehandicapten bij het inrichten van de openbare ruimte;
- aandacht besteden aan speelterreinen bij het inrichten van de openbare ruimte;
- aandacht besteden aan voldoende groen, o.a. bomen, bij het inrichten van de openbare ruimte.

5 Planbeschrijving

Na de bouw van de eerste drie fases van de uitbreidingswijk de Vliegende Vennen, is inmiddels gestart met de ontwikkeling van de vierde fase van de uitbreidingswijk. In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige structuur van de toekomstige wijk beschreven. Een klein gedeelte van dit plan (noordoostelijk deel) wordt in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

5.1 Stedenbouwkundige visie

Vliegende Vennen Noord-Oost is het laatste kwadrant van de uitbreidingswijk Vliegende Vennen. Bij het tot stand komen van de stedenbouwkundige structuur van Vliegende Vennen Noord-Oost is een goede vervlechting met de omgeving uitgangspunt geweest. Dit houdt zowel de aanhechting op de reeds gerealiseerde kwadranten in als de wijze waarop de overgang met het buitengebied wordt vormgegeven. In het stedenbouwkundig ontwerp uit 2007 is deze overgang reeds te zien.



Figuur 11: Stedenbouwkundig ontwerp Vliegende Vennen Noord-Oost, Rijen, d.d. 05-09-2007

Het ruimtelijk concept van de uitbreiding maakt onderscheid in twee soorten lijnen. Gebogen lijnen met een noord-zuidelijke richting en rechte lijnen die verbindingen maken in oost-westelijke richting. De gebogen lijnen zijn te herkennen in de lijnvoering van de straten en de positionering van de bebouwing. De rechte lijnen zijn gekoppeld aan de belangrijkste groenstructuren in het gebied. Hierdoor ontstaan er zichtrelaties met het buitengebied. Aan de oostzijde van het plangebied vormt een groen-blauwe zone de overgang met het buitengebied.

5.2 Relatie met omgeving

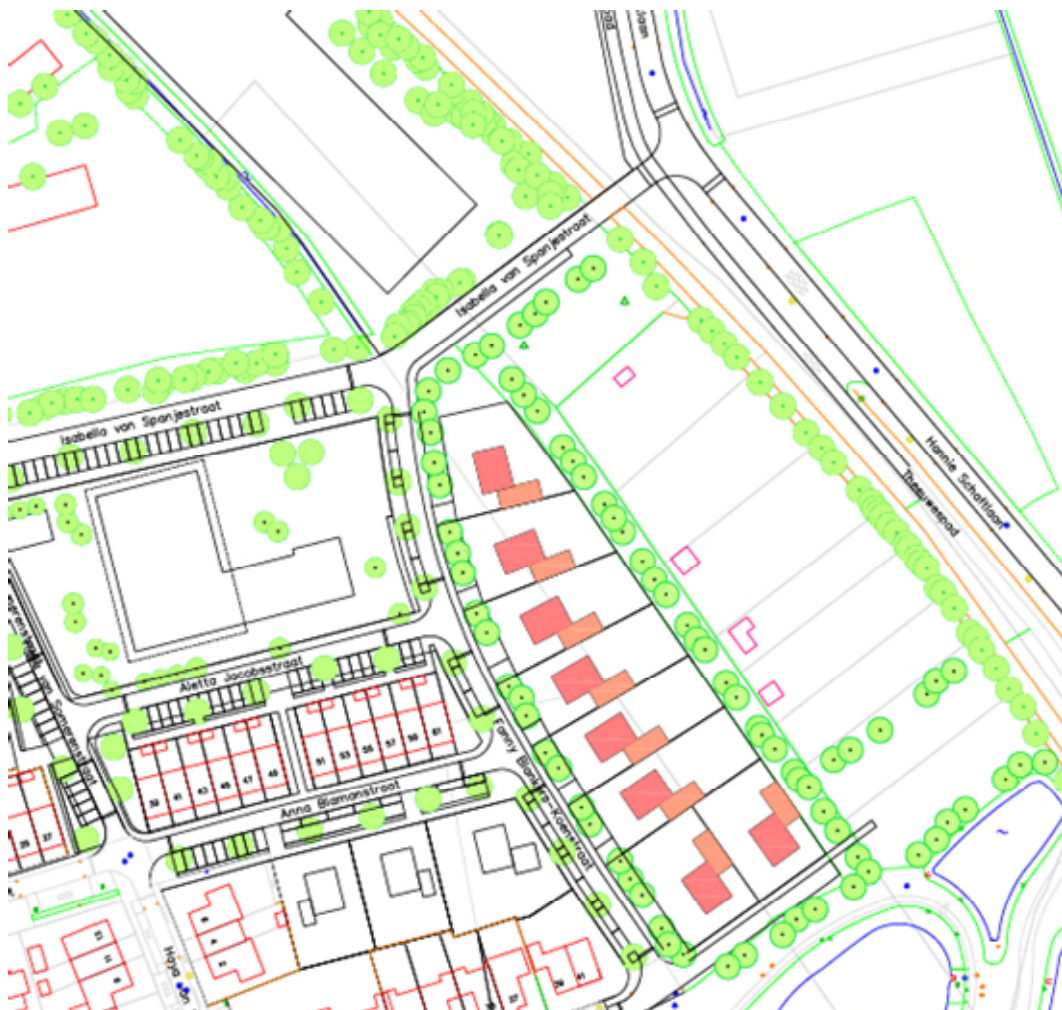
Vliegende Vennen Noord-Oost fase III zal het sluitstuk zijn van de wijk Vliegende Vennen en vult daarmee een nagenoeg onbebouwde hoek in het oosten van Rijen op. Vanuit het reeds gerealiseerde deel van Vliegende Vennen is reeds een aantal mogelijkheden opengelaten voor de afsluiting van de toekomstige wijk. De wegenstructuur van de nieuwe wijk sluit hier naadloos op aan. Ook qua bebouwingstypologie wordt op deze wijk aangesloten.

Tussen Vliegende Vennen Noord-Oost en Vliegende Vennen Zuid-Oost is een brede groenstrook geprojecteerd waardoor het groen vanuit het buitengebied ver de wijk insteekt. Deze groenstrook vormt tevens de ruimtelijke scheiding tussen de twee wijken. Door de oost-westoriëntatie van de wegen in het plangebied zijn er daarnaast verschillende zichtrelaties met het buitengebied ten oosten van de nieuwe wijk.

De meest oostelijke rand van het plangebied zal een bijzondere uitstraling krijgen. Hiermee wordt de overgang van de bebouwde kom van Rijen naar het buitengebied op een bijzondere manier weergegeven. De bebouwingsstructuur wordt wat losser waardoor meer plaats is voor groen en water.

Ten noorden van het plangebied loopt de Zwarte Dijk. Langs deze weg is van oudsher vrijstaande bebouwing op relatief grote percelen aanwezig. Het bestaande gat in de bebouwing aan de Zwarte Dijk wordt opgevuld met vrijstaande bebouwing. Op deze manier sluit de ontwikkeling aan op de structuur van de omgeving.

Onderstaande afbeelding toont een impressie van de mogelijke stedenbouwkundige invulling van het plangebied.



Figuur 12: Verkavelingsstudie Vliegende Vennen Noord-Oost fase III, gemeente Gilze en Rijen d.d. 1 september 2017

5.3 Bebouwingsstructuur

In het nieuwe woongebied Vliegende Vennen zal een grote diversiteit aan woningtypen aanwezig zijn. Zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen als patio's zullen een plaats krijgen.

Zoals eerder beschreven zal de wijk opgebouwd worden uit oost-west- en noord-zuidverbindingen. Deze hoofdstructuur zal ondersteund worden door de aanliggende bebouwing. De exacte invulling van het plangebied wat betreft situering, type en afmetingen van de woningen wordt afhankelijk van de vraag in de woningmarkt ingevuld. De woningen worden niet hoger dan twee bouwlagen met een kap.

5.4 Groen en water

Het stedenbouwkundige plan zal waar mogelijk aansluiten op de bestaande waardevolle groenstructuren. Deze groenstructuren zijn opgenomen in de profielen van de wegen. Ten zuiden van het plangebied vormt een park de scheiding tussen Vliegende Vennen Noord-Oost en Vliegende Vennen Zuid-Oost.

Door het behouden en versterken van 'groene kamers' wordt een optimale beleving van groen en ruimte bereikt. Daarnaast wordt de gebruikskwaliteit verhoogd ten opzichte van versnippering van groen in de buurt. De verdeling van het groen is afgestemd op zijn functie. De groene kamers aan de oostzijde dienen als overgang van de wijk naar het buitengebied. Buffering van geluid vanaf de Hannie Schaftlaan, de noodzaak tot waterretentie en het behoud van de beeldbepalende bomen in het plangebied zijn hierbij van belang. Maar ook de ligging, de grootte en de bezonning van de groene kamers spelen een belangrijke rol bij de uiteindelijke ruimtelijke invulling.

De parkstrook in de zuidflank heeft een gunstige ligging door de centrale situering tussen de Vliegende Vennen Noord-Oost en Zuid-Oost. Het gebruik van deze parkstrook als uitloop, verblijfs- en speelruimte is mogelijk en ligt op korte afstand van een groot gedeelte van de Vliegende Vennen. Voorts voorziet deze groene lob in een verbinding van het buitengebied naar het centrum van de Vliegende Vennen (Marga Klompélaan) en geeft daarmee ruimte aan de gehele buurt. Een deel van deze zone wordt tevens benut voor de retentie van water bij hevige regenval.

Binnen de groenstructuur is voldoende ruimte voor water. Deze waterpartijen dienen tevens als buffer voor het regenwater. In het stedenbouwkundig ontwerp zullen voldoende waterpartijen aanwezig zijn die kunnen dienen als retentievijver.

5.5 Speelvoorzieningen

Indien gewenst is in alle groenvoorzieningen de mogelijkheid aanwezig om speelvoorzieningen te realiseren. Bij de uiteindelijke inrichting zal, conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van speelvoorzieningen, een definitieve keuze worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden tot de plaatsing van speelvoorzieningen in het groen.

5.6 Ontsluiting

Het plan kent van een duidelijke ontsluitingsstructuur. De ontsluiting van de wijk gebeurt via de Marga Klompélaan. Daarnaast is een tweede aansluiting voorzien op de Hannie Schaftlaan. Hierdoor wordt een goede verdeling verkregen van het verkeer en zal de verkeersdruk op de Marga Klompélaan slechts beperkt toenemen. In de bestaande situatie zijn ruimtes vrij gelaten tussen de bebouwing. De oost-west verbindingen sluiten hier via deze openingen op aan.

De slingerende noord-zuidverbindingen in het plangebied zorgen voor een duidelijke wijkontsluiting maar sluiten voor autoverkeer, niet direct aan op de omgeving. Voor het langzaam verkeer zijn er wel verbindingen gemaakt in het verlengde van de noord-zuidroutes. Een aantal belangrijke wegen in de wijk Vliegende Vennen komen samen in een centrale groene ruimte, de molenwiek genaamd.

5.7 Parkeren

Voor de parkeerstructuur worden de volgende uitgangspunten gehanteerd (zie ook paragraaf 4.2.6):

- voor het plangebied geldt een gesloten parkeerbalans conform de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 (zie bijlage 1 bij de regels);
- de inrichting van de parkeerstructuur moet voldoen aan de Verkeersvisie Gilze en Rijen en NEN2443 'parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages';
- de opstelplaats van een auto op eigen terrein bedraagt minimaal 6 meter diep en 3 meter breed.

Omdat deze uitgangspunten bij de verdere uitwerking van het plan in acht worden genomen kan worden gesteld dat er sprake is van de realisatie van voldoende parkeerplaatsen in het plangebied en dat de parkeerdruk in het plangebied in de directe omgeving niet onevenredig toeneemt.

5.8 Duurzaamheidskwaliteitsplan

Voor de hele wijk is een Duurzaam Beeldkwaliteitsgids opgesteld. In het Duurzaam Beeldkwaliteitsgids zijn uitgangspunten opgenomen voor de duurzame en functionele uitstraling van de bebouwing en de private en openbare ruimte. In sfeer en verschijningsvorm zal Vliegende Vennen Noord-Oost zich duidelijk onderscheiden van de reeds gerealiseerde kwadranten.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de doelstelling, uitgangspunten en gidsprincipes wordt verwezen naar het Duurzaam Beeldkwaliteitsgids.

5.9 Vertaling stedenbouwkundige visie in het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft een globaal karakter. Ten behoeve van het nog in te richten woongebied is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Binnen deze bestemming is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. Binnen de woonbestemming is sprake van een grote mate van flexibiliteit voor wat betreft de woningtypologieën en situering van de woningen. Naast de 'standaard' woningen als vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen zijn ook doorgroeiwoningen mogelijk. Deze flexibiliteit is gewenst, aangezien de woningbehoefte de komende jaren nog kan veranderen. Omdat het bestemmingsplan een periode van 10 jaar beslaat, anticipeert het plan door haar flexibiliteit op de mogelijke verandering in de woonbehoefte.

De bestemmingen 'Woongebied' en 'Groen' sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Herziening Vliegende Vennen Noord-Oost' (vastgesteld op 1 juli 2013). Deze twee bestemmingen worden in het volgende hoofdstuk toegelicht.

6 Milieugegevens en –onderzoek

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een korte beschrijving van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten weergegeven. De onderzoeken zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

6.1 Relatie met de Wet geluidhinder

6.1.1 Wet- en regelgeving

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaaï en/of spoorweglawaaï. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (woningen) mogelijk gemaakt.

Op basis van de Wgh moet ook gekeken worden naar de geluidemissie van de school ten opzichte van de realisatie van de nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (woningen), ter plaatse van het plangebied moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Door Antea Group is op 20 april 2018 een akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen, de conclusies worden hierna, per onderdeel, weergegeven.

6.1.2 Wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting vanwege de Hannie Schaftlaan bedraagt ten hoogste 48 dB. De geluidbelasting vanwege de Zwarte Dijk bedraagt ten hoogste 33 dB (beiden inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt vanwege deze gezoneerde wegen niet overschreden. Nader onderzoek naar maatregelen en het vaststellen van hogere grenswaarden is dan ook niet van toepassing op het plangebied.

De geluidbelasting vanwege de omliggende 30 km/uur wegen bedraagt ten hoogste 49 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). In het kader van een goede ruimtelijke ordening op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï daarmee als aanvaardbaar worden beschouwd en is er voldoende borging van een goed woon- en leefklimaat.

6.1.3 Geluidemissie van de school

Op de grens van het gebied waarin geluidgevoelige bestemmingen worden toegestaan, bedraagt de geluidbelasting in de dagperiode ten hoogste 50 dB(A). Op basis van stap 2 van de VNGpublicatie 'Bedrijven en milieuzonering', wordt met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in eerste instantie getoetst aan 45 dB(A) in de dagperiode bij gebiedstype rustige woonwijk. Deze norm wordt overschreden vanwege het stemgeluid van spelende kinderen. Aangezien de richtwaarde van stap 2 niet toereikend is, is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting (L_{Ar},L_T) op de woningen van maximaal 50 dB(A) (Stap 3). Het bevoegd gezag dient te motiveren waarom het deze belasting in de concrete situatie mogelijk acht.

Maatregelen bij de bron, overdracht en ontvanger zijn niet mogelijk of niet nodig. Tevens is inzichtelijk gemaakt dat vanwege de omliggende wegen een geluidbelasting heerst van 53 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). Om deze reden kan het bevoegd gezag een geluidbelasting van 50 dB(A) toestaan, waarmee woningen inpasbaar blijken binnen het plangebied.

6.1.4 Overige geluidszonering

Het gebied is gelegen buiten de zonering vanwege de geluidsbelasting van de vliegbasis Gilze-Rijen. Onderzoek naar vlieglawaaï is niet aan de orde.

6.1.5 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

6.2 Luchtkwaliteit

6.2.1 Wet- en regelgeving

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voor projecten die niet behoren tot één van de categorieën die in de Regeling 'niet in betekende mate' zijn opgenomen, kan in veel gevallen toch aannemelijk worden gemaakt dat de betreffende ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiervoor is een nadere toetsing noodzakelijk.

6.2.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 16 grondgebonden woningen. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 1.500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) en derhalve hoeft ten behoeve van de woningbouw geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

6.2.3 Conclusie

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

6.3 Explosievenonderzoek

Uit het Historisch Vooronderzoek–Niet Gesprongen Explosieven (HVO-NGE) van de gemeente Gilze-Rijen en de Projectgebonden Risicoanalyse–Niet Gesprongen Explosieven (PRA-NGE) van het noordelijk gelegen projectgebied “Zwembad-Sporthal Gilze-Rijen Vliegende Vennen” blijkt dat het gehele opsporingsgebied verdacht is op achtergebleven afwerpmunitie tot het kaliber 1000 lbs en munitie afkomstig van een geëxplodeerde munitietrein. Het noordelijk deel van het opsporingsgebied valt tevens in een NGE-Risicogebied naar aanleiding van Duitse artilleriebeschietingen. Binnen dit NGE-Risicogebied kunnen Niet Gesprongen Explosieven (NGE) worden aangetroffen van geschutmunitie tot het kaliber 10,5 cm.

Door REASeuro is op 24 juni 2019 een onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen, de conclusies worden hierna weergegeven.

Over het overgrote deel van opsporingsgebied is vrijgave tot de benodigde onderzoeksdiepte gehaald. Binnen de vrijgegeven gebieden kan het toekomstige grondwerk regulier uitgevoerd worden. De categorie C-gebieden zijn laagsgewijs afgegraven en uiteindelijk na herdetectie vrijgegeven. De locaties in de directe nabijheid van lantaarnpalen en ondergrondse infra zoals kabels en leidingen zijn laagsgewijs afgegraven en met een actief detectiesysteem onderzocht, de vrijgave is op deze locaties tot 1,25 m–mv. Bovenstaande is verwerkt in de opleveringstekening 72919-05-001 in bijlage 1 van het onderzoeksrapport.

Indien in de toekomst in het niet vrijgegeven gebied grondroerende werkzaamheden moeten plaatsvinden, adviseert REASeuro om een aanvullend NGE-bodemonderzoek uit te voeren.

6.3.1 Conclusie

Het aspect ‘Niet Gesprongen Explosieven’ vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

6.4 Bodem- en grondwateronderzoek

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een ‘strengere’ bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 16 woningen. Om te bepalen of de grond geschikt is voor de toekomstige functie is een verkennend bodemonderzoek naar de bodemkwaliteit verricht. Tevens is asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is op 15 mei 2019 door Antea Group uitgevoerd. De conclusies uit het rapport zijn hierna weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage bijgevoegd.

6.4.1 Grond

Toetsing Wet bodembescherming

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan kwik aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grondmengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de boven- en ondergrond voldoet aan de Achtergrondwaarden (AW2000).

6.4.2 Asbest

In de zintuiglijk schone bovengrond is analytisch geen asbest aangetoond. Conform de NEN 5725 (bijlage A) blijft de aannahme 'onverdacht' zoals gesteld in het vooronderzoek van kracht omdat er geen aanwijzingen zijn voor bodembelastende activiteiten en geen asbesthoudend materiaal aanwezig is.

6.4.3 Grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verhoogde concentraties aan zware metalen (barium, cadmium, koper, nikkel) bevat.

6.4.4 Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen/aanvaard, vanwege de verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

6.4.5 Nader onderzoek PFAS

Door Antea Group is op 8 november 2019 een verkennend bodemonderzoek naar PFAS uitgevoerd. De conclusies uit het rapport zijn hierna weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage bijgevoegd.

In de bovengrond is PFAS aangetoond. Conform de Wet bodembescherming is de bepalingsgrens van 0,1 µg/kg d.s de toepassingsnormen voor PFAS. Formeel gezien is hierdoor sprake van een bodemverontreiniging met PFAS. Uit de toetsing aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit en het "Tijdelijk handelingskader" d.d. 8 juli 2019 volgt dat de toepassingsnorm voor klasse Wonen/Industrie niet wordt overschreden. De grond voldoet daarmee, ten aanzien van PFAS, aan de klasse Wonen/Industrie.

De in onderhavig rapport vermelde toetsing Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd op basis van de normen uit het huidige (tijdelijk) handelingskader PFAS (juli 2019).

6.4.6 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

6.5 Waterparagraaf

6.5.1 Waterbeheerplan Brabantse Delta 2016-2021

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. 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 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

6.5.2 Initiatief

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiertoe heeft Geofox-Lexmond, in het kader van de herziening van het totale gebied Vliegende Vennen Noord-Oost, waaronder het deelgebied fase 3, een waterhuishoudkundig plan opgesteld (rapportage d.d. 12 juni 2020) Dit waterhuishoudkundige plan betreft een actualisatie van het waterhuishoudkundige plan van 4 juni 2013.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is onderdeel van het waterhuishoudkundig plan. Ten tijde van de herziening van het bestemmingsplan Vliegende vennen Noord-Oost was er echter nog geen programma opgesteld voor fase III. De toename van verhard oppervlak is derhalve niet meegenomen in het waterhuishoudkundig plan. In deze waterparagraaf wordt een berekening gemaakt van de toename aan verhard oppervlak door de realisatie van maximaal 16 woningen. Voor de overige waterspecten blijft het waterhuishoudkundig plan en het advies van Waterschap Brabantse Delta van 3 juni 2013 van toepassing. De rapportage en het advies van Waterschap Brabantse Delta zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies uit het waterhuishoudkundig plan weergegeven.

6.5.3 (On)mogelijkheden m.b.t. verwerking van hemelwater

De toekomstige effecten van ingrepen in de huidige waterhuishoudkundige situatie dienen in alle gevallen "hydrologisch neutraal" te zijn. Dat wil zeggen, dat in de toekomstige situatie op waterhuishoudkundig gebied in elk geval geen negatieve effecten mogen optreden wanneer veranderingen in de huidige situatie worden aangebracht. Bij een toename in het verharde oppervlak betekent dit dat het hemelwater afkomstig van het toegenomen verharde oppervlak volgens de wettelijke voorkeursvolgorde (vasthouden-bergen-afvoeren) verwerkt dient te worden.

Infiltratie en berging

Op grond van onder andere locatiespecifieke omstandigheden zijn er voldoende kansen om het water in het gebied te infiltreren. Hierbij kan gekozen worden voor zowel ondergrondse als oppervlakkige infiltratie. Gezien de ruime opzet van het toekomstige plan, waarin veel onverhard oppervlak en ruimte voor berging aanwezig is, behoort bergen binnen het plangebied, waarbij de bergende voorziening tevens als infiltratievoorziening werkt, tot een haalbare oplossing. Voor VVNO fase III wordt een bergingsvoorziening aangelegd om te voldoen aan de bergingseisen.

Afvoer

Wanneer bovenstaande voorzieningen niet afdoende blijken te zijn (bijvoorbeeld bij extreme regenval) is afvoer van het hemelwater de enige alternatieve methode. Bij voorkeur vindt deze afvoer richting het oppervlaktewater plaats. De afvoer van hemelwater via een gescheiden rioolstelsel behoort ook tot de mogelijkheden. Deze optie wordt door het waterschap echter beschouwd als de minst gunstige wijze van de verwerking van het schone hemelwater en is alleen toegestaan als geen alternatief voor handen is.

6.5.4 Ontwerp en dimensionering hemelwatersysteem

Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij het ontwerp en de dimensionering van het hemelwatersysteem zijn de randvoorwaarden en eisen, vastgesteld door Waterschap Brabantse Delta en de gemeente Gilze en Rijen, meegenomen. De voornaamste eisen zijn hieronder vermeld:

- voorkomen van afwentelen: oplossingen op de ene plaats mogen niet leiden tot problemen elders;
- stroomgebiedbenadering: kijk niet alleen naar het lokale watersysteem maar beschouw het gehele (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling plaatsvindt;
- trits' vasthouden-bergen-afvoeren: zoveel mogelijk water vasthouden, vervolgens water bergen en tenslotte pas water afvoeren;
- randvoorwaarde bij een ruimtelijk plan is om hydrologisch neutraal te bouwen;
- de gewenste situatie dient te worden getoetst aan een regenbui van $T=10 +10\%$ bui en een $T=100+10\%$ bui indien de toename van verhard oppervlak meer is dan 10.000 m^2 .

Ontwerp hemelwatersysteem

Aan de hand van de lokale geohydrologische karakteristieken, de eisen van waterschap Brabantse Delta, de voorgestelde gewenste invulling van het plangebied, zoals aangegeven door de gemeente Gilze en Rijen, is gekeken naar geschikte oplossingen voor het infiltreren en bergen van hemelwater in het plangebied.

In het stedenbouwkundig plan is aan de zuidzijde van het gebied ruimte gebruikt voor waterberging in de vorm van een retentievijver en wadi. Binnen het deelgebied Boskamer VVNO en Combinatie Sporthal en Zwembad is ook een berging gerealiseerd. Op basis van de globale hoogteligging van het terrein en de verwachte GHG voor het plangebied wordt deze optie als een goede mogelijkheid beschouwd. De aan te leggen retentievijver heeft een bergende functie en géén infiltrerende functie.

De kunstmatige retentievijver heeft een constant peil, vanwege de hoofdfunctie 'spelen'. Het betreft een wijkproject, waarbij de bewoners zelf het ontwerp hebben gemaakt voor hun eigen omgeving. Door het constante peil kunnen met stapstenen en loopbruggen gewerkt worden, wat in een natuurlijke omgeving met een peilverschil van ca. 50 -70 cm niet mogelijk is. Ten behoeve van het in stand houden van een goede waterkwaliteit van de kunstmatige vijver zijn een aantal maatregelen in het plan meegenomen. Zo zijn de taludhellingen en de waterdiepte aangepast in overleg met een ecooloog van het waterschap Brabantse Delta. De beplanting rondom de vijver is dusdanig aangepast, teneinde bladinvall van de omliggende beplanting te beperken. Verder wordt het constante peil van de vijver gevoed door een pomp die water aanvoert vanuit de natuurlijke vijvers, waardoor het water rond kan stromen en daarbij ververst wordt.

Om het water afkomstig van verhard oppervlak op de retentievijver en wadi's aan te sluiten is gekozen voor een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het verbeterd gescheiden stelsel heeft als voordeel dat de eerste golf regenwater (waarin relatief de meeste verontreinigingen aanwezig zijn) naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd.

Dimensionering hemelwatersysteem

Hieronder volgt een overzicht van de benodigde capaciteit van de bergingsvoorzieningen. Hierbij is geen rekening gehouden met de landbouwkundige afvoer van hemelwater tot buiten het gebied. Indien er echter gekeken wordt naar het individuele niveau van de deelgebieden, blijkt er een bergingstekort in plangebied 'Combinatie Sporthal en Zwembad' en 'VVNO fase III'.

Locatie	(Geplande) bergingsvoorziening	Toename verharding	Benodigde beringscapaciteit ²⁾	Berginsoverschot
Boskamer VVNO	440 m ³	6.935 m ²	416 m ³	24 m ³
Combinatie Sporthal en Zwembad	240 m ³	8.300 m ²	498 m ³	-258 m ³
VVNO fase III	-	2.900 m ²	174 m ³	-174 m ³
Gehele plangebied VVNO ¹⁾	3.670 m ³	57.100 m ²	3.426 m ³	244 m ³
Totaal	4.525 m³	75.235 m²	4.514 m³	-164 m³

¹⁾ Betreft het plangebied, exclusief Boskamer VVNO, Combinatie Sporthal en zwembad en VVNO fase III

²⁾ Op basis van de rekenregel voor de gebieden met een toename in verhard oppervlak van 2.000 m² tot 10.000 m² en de beleidsregel voor de gebieden groter dan 10.000 m²

Tevens blijkt dat bij een buis van T=100+10% voor het Plangebied VVNO (exclusief Boskamer VVNO, Combinatie Sporthal en zwembad en VVNO fase III) circa 10.685 m³ geborgen dient te worden (t=14400 minuten). Vanwege de goede doorlatendheid van de bodem, kan indien het grondwaterpeil onder de wadi's en infiltratiekratten niet stijgt tot de onderkant van de wadi's 13.800 m³ geborgen worden in 10 dagen (t=14400 minuten). Er wordt daarom verwacht dat er voldoende bergingsmogelijkheden zijn binnen het gebied. Binnen het plangebied Vliegende Vennen Noord-Oost fase III is een tekort berekend. Binnen de bestemming 'Groen' zal de gemeente ten minste 174 m³ aanvullende waterberging realiseren om dat tekort op te lossen

6.5.5 Aanvullende opmerkingen

Opgemerkt dient te worden dat bij de berekeningen als belangrijk uitgangspunt gehanteerd is dat het (gescheiden) rioolstelsel de piekafvoer bij een T=100+10% bui kan verwerken. Aangezien het systeem is voorzien van overstorten, worden niet meteen problemen verwacht ten aanzien van de dimensionering. Om afzettingen van slib bij de aansluitingen op de retentievoorzieningen en wadi's te voorkomen, kan gekozen worden deze van bladvangsers te voorzien, waardoor de instroom van slib/bladafval wordt beperkt. Tevens wordt uitgegaan dat de wadi goed onderhouden wordt zodat ook in de toekomst een doorlatendheid van 1 m/dag gehaald kan worden. Met de keuze van 1 m/dag is rekening gehouden met enige afname van de doorlatendheid van de bodem (van 4 m/dag naar 1 m/dag). Indien de wadi niet onderhouden wordt, zal de bodem langzaam dicht kunnen slibben. Het is verder van groot belang dat de bewoners van de wijk goed op de hoogte zijn van de waterhuishoudkundige inrichting van hun wijk. Het doel hiervan is dat bewoners rekening houden met de eventuele consequenties van hun gedrag. Het dient bij de bewoners bekend te zijn dat ze voorzichtig om moeten gaan met bijvoorbeeld strooizout, autowassen, olie e.d. Aangeraden wordt om deze voorlichting periodiek te herhalen.

6.5.6 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg zo min mogelijk gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC zo min mogelijk gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater zo veel mogelijk voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

6.5.7 Conclusie

Op basis van de bodemopbouw en het uitgevoerde onderzoek wordt verwacht dat door middel van infiltratie een aanzienlijk deel van het water wordt afgevoerd. In het plangebied wordt daarnaast 174 m³ aan waterberging gerealiseerd. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit het aspect water.

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Wet- en regelgeving

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet Natuurbescherming (Wn) en de Ontwikkeling Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

6.6.2 Quickscan

Op 4 oktober 2017 heeft Faunaconsult het onderzoeksgebied en de directe omgeving bezocht. De rapportage is in bijlage 1 opgenomen. Het plangebied werd geïnspecteerd op de aanwezigheid van beschermde planten, vogelnesten en voorplantingsplaatsen en rustplaatsen van beschermde dieren. Aan de hand van relevante (verspreidings)literatuur (RAVON, 2006, 2007, 2010, 2011 en 2013) en de waarnemingsoverzichten op www.ravon.nl/tijdschrift is vervolgens ingeschat welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied voorkomen.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016).

Het plangebied is circa 0,7 hectare groot. Conform de Provincie Noord-Brabant hoeven plangebieden kleiner dan één hectare niet nader te worden onderzocht op het voorkomen van kleine marterachtigen als de bunzing en de wezel (Bouwens; 2017). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Wel geldt ten aanzien van alle amfibieën en zoogdieren de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen

Omdat de bomen in het plangebied geen onmisbaar onderdeel van een vaste vliegroute voor vleermuizen vormen, worden ze in het kader van de Wet natuurbescherming niet gezien als een beschermde rustplaats. Ten aanzien van vleermuizen zijn er daarom geen overtredingen op de Wet natuurbescherming.

Algemene vogels

Verstoring en vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

6.6.3 Conclusie

Het onderdeel flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

6.7 Stikstofdepositie

6.7.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan.

6.7.2 Onderzoek

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan de PAS niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Om deze reden is door Antea Group een stikstofdepositieonderzoek verricht naar de realisatie- en gebruiksfase. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn hierna weergegeven.

Voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase toont AERIUS Calculator een rekenresultaat van 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van dit rekenresultaat kan worden geconcludeerd dat geen vergunning voor de Wet natuurbescherming hoeft te worden aangevraagd.

6.8 Archeologie

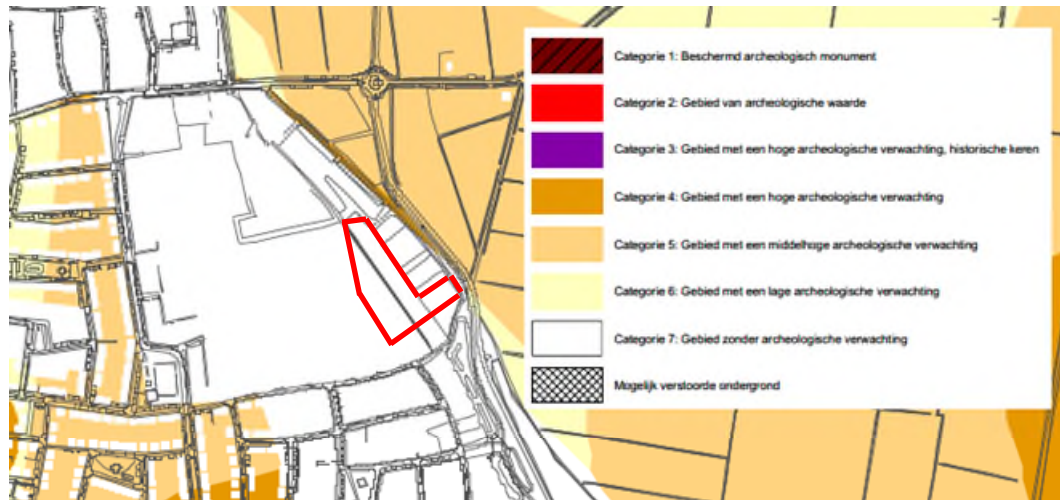
6.8.1 Wet- en regelgeving

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) te bewaren en beheersmaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, betaalt de bodemverstoorder (de initiatiefnemer) het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

De gemeenteraad van Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het Beleidsplan archeologische monumentenzorg met bijbehorende beleidskaart opgesteld. 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. De kaart is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente.

6.8.2 Plangebied

Op de gemeentelijke beleidskaart archeologie is het plangebied gelegen in een gebied zonder archeologische verwachting (figuur 11). Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgravingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.



Figuur 13: Uitsnede Beleidskaart archeologie (bron: gemeente Gilze en Rijen)

6.8.3 Conclusie

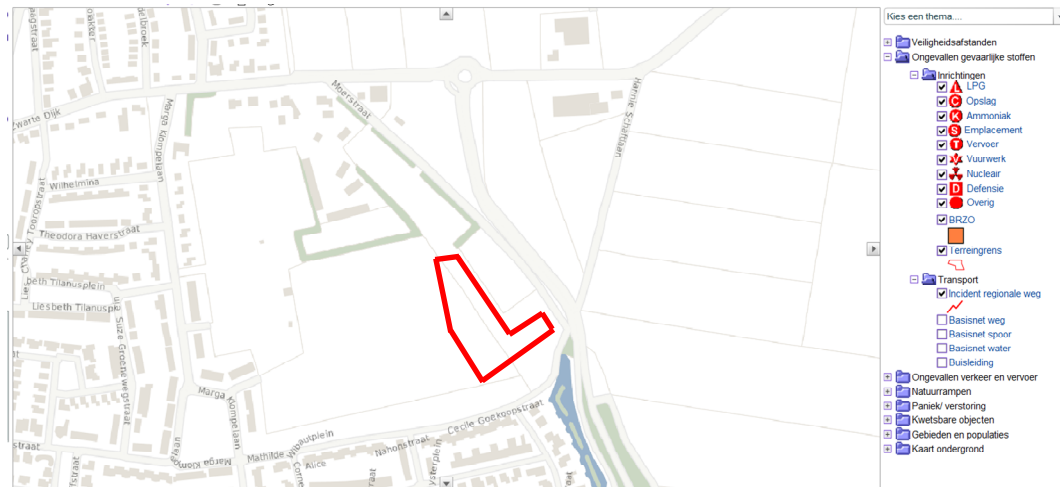
Het onderdeel archeologie vormt geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

6.9 Hinder bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied komen geen (agrarische) bedrijven voor die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

6.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen de effecten van ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2017) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

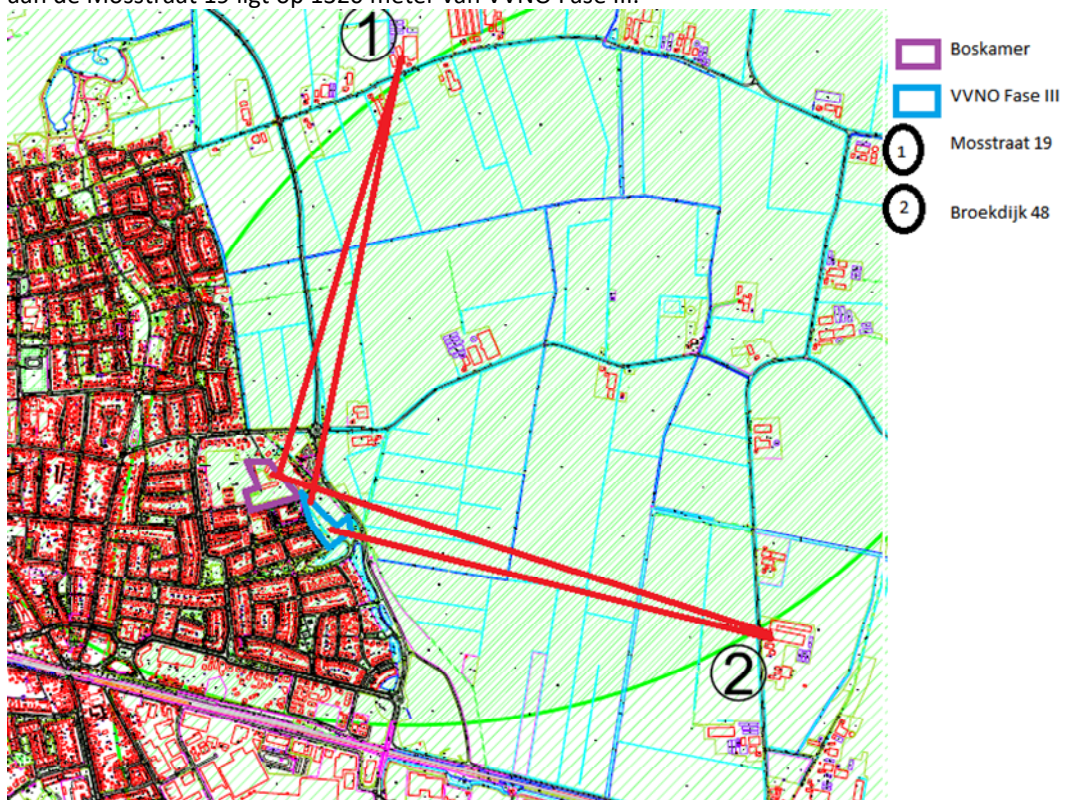


Figuur 14: Uitsnede risicokaart Nederland (bron: <https://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>)

6.11 Geitenhouderijen

De locatie ligt net binnen de 2 kilometer-contour van de geitenhouderijen gelegen aan de Mosstraat 19 in Rijen en de Broekdijk 48 in Hulten. Er is daardoor sprake van een verhoogd risico op het voorkomen van longontsteking ervan uitgaande dat de omgeving en populatie in het onderzoeksgebied van het VGO overeenkomt met die in Gilze en Rijen. Op basis van het voorzorgsbeginsel is een gezondheidsonderzoek uitgevoerd. Dit gezondheidsonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt al kort ingegaan op de gezondheidkundige beoordeling en de bestuurlijke afweging.

De houderij aan de Broekdijk 48 ligt op een afstand van 1275 meter van VVNO Fase III. De houderij aan de Mosstraat 19 ligt op 1320 meter van VVNO Fase III.



Figuur 15: plangebied (VVNO Fase III) ten opzichte van omliggende geitenhouderijen

Het is aan de gemeente om een bestuurlijke afweging te maken tussen enerzijds de gezondheidsaspecten en anderzijds het belang van woningbouw op deze locaties.

Voor de nabij gelegen uitbreidingswijk 'Tussen de Leijen' heeft de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, samen met de GGD, in 2019 een uitgebreid onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze twee geitenhouderijen op toe te voegen woningen. Dit betrof dezelfde geitenhouderijen die relevant zijn voor VVNO fase III. Deze geitenhouderijen liggen deels korter op het plangebied 'Tussen de Leijen' (480 meter tot Mosstraat 19) of op een vergelijkbare afstand (1450 meter tot Broekdijk 48). De resultaten uit dit uitgebreide onderzoek kunnen we ook benutten voor een beoordeling voor de uitbreidingen van VVNO fase III.

Bestuurlijke afweging

Voor de locatie VVNO Fase III is het volgende in overweging genomen:

De gemeente is zich bewust van een mogelijk verhoogd gezondheidsrisico voor toekomstige bewoners. Dit is nader toegelicht in de volksgezondheidsmemo die als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan zit. Op dit moment is er echter geen causaal verband aangetoond tussen een verhoogd gezondheidsrisico en wonen in de omgeving van een veehouderij. Er zijn geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten op basis waarvan zou moeten worden aangenomen dat de geldende toetsingskaders niet toereikend zijn om onaanvaardbare volksgezondheidsrisico's te voorkomen. Nu ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het plangebied wordt voldaan aan de geldende toetsingskaders, achten wij het woon- en leefklimaat ter plaatse aanvaardbaar.

De afstand tot de geitenhouderijen is tussen de 1,2 en 1,5 kilometer en het plan ligt daarmee aan de rand van het aandachtsgebied. In het nabij gelegen plan Tussen de Leijen achten we woningbouw voorstelbaar. Deze wijk ligt dicht bij een geitenhouderij.

Andere milieufactoren in de omgeving hebben een relatief beperkte invloed:

- De locatie scoort goed op af de afstand tot de vliegbasis Gilze en Rijen;
- De locatie scoort goed op de afstand tot de snelweg A58 en de provinciale wegen N282, N631 en N260. De geluidsbelasting ten opzichte van de Hannie Schaftlaan voldoet aan de wettelijke normen.
- Er liggen geen andere veehouderijen in de nabijheid;
- De ligging nabij de basisschool De Kring en sporthal/zwembad Den Butter zorgen mogelijk voor geluidshinder, maar daar is in de planvorming rekening mee gehouden (met extra geluidsmaatregelen bij Den Butter en worden gevels doof uitgevoerd).

Er is dus geen sprake van een cumulatie van hinder binnen het plangebied. Gelet op bovenstaande overwegingen en de kanttekening dat de achterliggende oorzaak van de associatie tussen de aanwezigheid van geitenhouderijen en longontstekingen niet bekend is, wordt het plan VVNO Fase III aanvaardbaar geacht. De noodzaak om te voorzien in woningbouw voor de kern Rijen en deze locatie en de belangen afwegend, wordt de locatie geschikt geacht ook al ligt deze binnen 2 km van een geitenhouderij.

6.12 Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

6.13 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het gehele plangebied ligt, net als de hele kern Rijen, binnen het obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Gilze-Rijen. Hierdoor geldt boven het gehele gebied een bouwhoogtebeperking. Objecten dienen niet hoger te reiken dan 56 m boven NAP. Dat betekent dat de maximale bouwhoogte circa 45 m is. In het voorliggende plan worden dergelijke hoogtes niet toegestaan.

6.14 Besluit milieueffectrapportage

6.14.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

6.14.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 16 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 0,8 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

6.14.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

6.14.4 Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan Vliegende Vennen fase III voorziet in de ontwikkeling van de groenstrook ten oosten van de Fanny Blankers-Koenstraat met in totaal 16 woningen. Op dit perceel worden in de toekomstige situatie maximaal 16 woningen gerealiseerd. Het type woning dat gerealiseerd gaat worden, hangt af van de marktvraag van dat moment. Tevens is ruimte gereserveerd voor tuinen en een groenstrook/ honden uitlaatstrook. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op de groenstrook ten oosten van de Fanny Blankers-Koenstraat. Ten westen van het plangebied is basisschool De Kring en een eerder fase van Vliegende Vennen gelegen. De locatie ligt aan de rand van het bestaand bebouwd gebied van Rijen. De omgeving bestaat uit grondgebonden woningen, een basisschool, volkstuinten en een waterbergingsgebied. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject in de weg staan.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt ontwikkeld naar 16 grondgebonden woningen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject aan de Fanny Blankers-Koenstraat stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

6.14.5 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

7 De bestemmingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

7.1 Het juridische plan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen, die de bouw van woningen mogelijk maakt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet en inhoud van de voorschriften is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Gilze en Rijen, maar wordt ook voldaan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de gronden van de planlocatie opgenomen binnen 8 bestemmingen. Deze bestemmingen zullen hieronder kort worden beschreven.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

7.2.1 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, eventueel met recreatieve gebruiksmogelijkheden zoals een speelplaats of speelveld. De gronden zijn verder bestemd voor nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden, waterretentie, waterpartijen en – gangen en bruggen c.q. duikers, ondergrondse voorzieningen zoals bergbezinkbassins, drinkwatervoorzieningen en (hoofd)riolering, kunstobjecten, hondentoiletten en straatmeubilair. Het betreffen hier de structurele groenvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Ten behoeve van eventuele aanleg van parkeerplaatsen is een afwijkmogelijkheid opgenomen.

7.2.2 Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wegen, bermen en fiets- en voetpaden. De gronden zijn verder ook bestemd voor speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse voorzieningen zoals bergbezinkbassins, drinkwatervoorzieningen en (hoofd)riolering en groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en –gangen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.3 Woongebied

Deze bestemming is opgenomen voor de nog te realiseren woningen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde eengezinshuizen, al dan niet in samenhang daarmee aan huis gebonden beroepen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluidgevoelige bebouwing uitgesloten'

zijn geluidgevoelige objecten niet toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen na onderzoek naar de geluidbelasting van basisschool De Kring.

Daarnaast zijn tuinen en erven, voorzieningen van verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en -gangen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals uitritten, toegestaan.

Gebouwen kunnen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Verder is een aanduiding opgenomen voor de goothoogte, de bouwhoogte en het maximum aantal te bouwen wooneenheden binnen het bouwvlak. Er zijn aanduidingen opgenomen voor de toegestane woningtypologieën (aaneengebouwd, twee-aaneen en vrijstaand). In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Om flexibiliteit in bebouwingstypen en indeling van het bouwperceel te behouden, is geregeld dat bijgebouwen uitsluitend vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, maar dat aan- en uitbouwen ook voor de voorgevel mogen worden gebouwd, met een beperktere bouwhoogte als het hoofdgebouw.

Bij het oprichten en uitbreiden van gebouwen dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de situering, de bebouwingsdiepte en de dakvorm van hoofd- en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten behoeve van ruimere bouwmogelijkheden zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

8 Economische haalbaarheid

Omdat de grond in eigendom is van de gemeente en zij zelf de locatie gaat ontwikkelen ligt de verantwoordelijkheid voor de financiële haalbaarheid volledig bij de gemeente. Er is in dit geval geen sprake van overeenkomsten (over de grond) met andere partijen en er zijn geen kosten te verhalen.

9 Procedures

9.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost, fase III' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. In het kader van de inspraakprocedure heeft het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van dinsdag 3 juli 2018 tot en met 14 augustus 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Op dinsdag 10 juli 2018 heeft er een informatie bijeenkomst omtrent dit plan plaatsgevonden.

Tijdens deze periode zijn drie vooroverlegreactie en één inspraakreactie ontvangen. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat in bijgevoegde 'Rapportage inspraak en vooroverleg' en van een gemeentelijke reactie voorzien. De overlegreacties hebben gedeeltelijk aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze aanpassingen reeds verwerkt.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost, fase III' heeft van 10 december 2019 tot en met 20 januari 2020 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode 2 zienswijzen ontvangen.

Het resultaat van deze procedure is in de Nota van zienswijzen en lijst van (ambtshalve) wijzigingen Bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost fase III' samengevat. In deze notitie, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Daarnaast is een ambtshalve wijziging in de toelichting doorgevoerd.

Het bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost, fase III' is op 9 juli 2020 door de gemeenteraad Gilze-Rijen vastgesteld.