



Ruimtelijke onderbouwing Schoutstraat / Raadhuisplein Rijen

In opdracht van: De heer Blankestijn, GAP2
Uitgevoerd door: Pieter de Vries, AGROM
Datum: 7 februari 2022

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4 / M: 06- 47873064
W: www.agrom.nl / E: info@agrom.nl



AGROM

Milieu

Advies

**Ruimtelijke
Ordening**



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED.....	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER.....	4
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING (OMGEVING) PROJECTGEBIED.....	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING	5
2.2. BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED.....	6
HOOFDSTUK 3: BESCHRIJVING EN MOTIVERING NIEUWE SITUATIE.....	7
3.1. NIEUWE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID	9
4.1. INLEIDING	9
4.2. RIJKSBELEID	9
4.3. PROVINCIAAL BELEID.....	12
4.4. GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	20
5.1. INLEIDING	20
5.2. WATER	20
5.3. BODEM	23
5.4. FLORA EN FAUNA	24
5.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	25
5.6. GELUID	27
5.7. LUCHT.....	30
5.8. EXTERNE VEILIGHEID	31
5.9. MILIEUZONERINGEN	33
5.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	34
5.11. VERKEER EN PARKEREN.....	35
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	37
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	37
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 7: MOTIVERING	38

Bijlagen

- *Verkennd bodemonderzoek, Lingemilieu, d.d. 4 juli 2017*
 - *Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Raadhuisplein Rijen, Windmill, d.d. 9-5-2020*
 - *Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek Overige (IVO-O), verkennende fase, in de vorm van boringen., Transect, d.d. 8 februari 2018*
 - *Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven, Transect, 9 mei 2019*
 - *Memo AERIUS calculatie, MorgenWonen, d.d. 17 september 2020*
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de herontwikkeling van de gronden ter plaatse van de Schoutstraat/Raadhuisplein, te Rijen.

De gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 4 februari 2013 het bestemmingsplan Woongebied Rijen vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt een actueel juridisch-planologisch kader voor het grootste deel van de kern Rijen. In het bestemmingsplan Woongebied Rijen wordt tevens geanticipeerd op woningbouwontwikkelingen. Zo is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 17.8.1) opgenomen voor de gronden ter plaatse van de hoek Schoutstraat/Raadhuisplein.

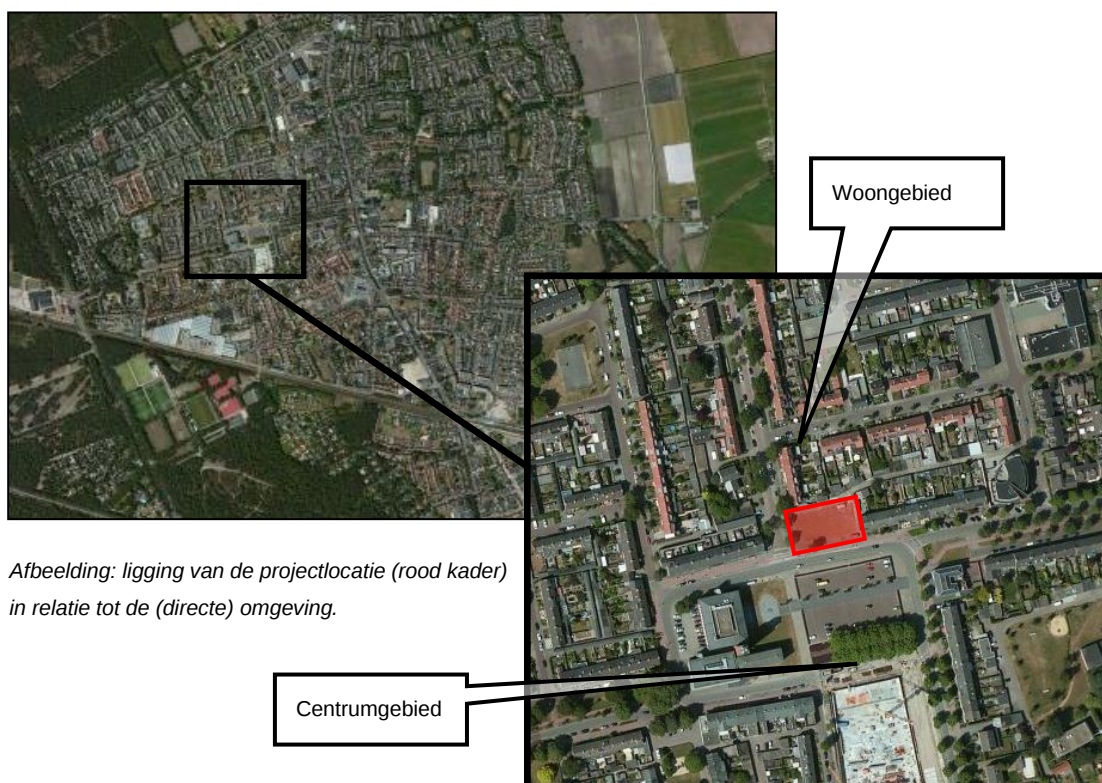
GAP2 is, als beheerder van de gronden, in overleg met de gemeente getreden, waarbij gezamenlijk de intentie is uitgesproken om de capaciteit van de betreffende gronden te benutten. Door GAP2 is hiertoe een bouwplan (d.d. 17 juni 2020) opgesteld dat uitgaat van de bouw van zes woningen. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de benodigde procedure.

Het bouwplan kan als gevolg van lagere bouwhoogten en een geringe afwijking in de situering niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een Goede Ruimtelijke Onderbouwing.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is en voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt binnen de gemeente Gilze en Rijen op de hoek van de Schoutstraat en het Raadhuisplein. Het perceel maakt deel uit van de bebouwde kom van de kern Rijen en is direct aan de noordoostzijde van het centrum gelegen.



Afbeelding: ligging van de projectlocatie (rood kader) in relatie tot de (directe) omgeving.

Het projectgebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de verkeersweg Raadhuisplein. De oostzijde van het projectgebied grenst aan de brandgang ten westen van de woning Raadhuisplein 36. De noordelijke grens van het projectgebied sluit aan op het perceel Schoutstraat 4/4a. Aan de westzijde grenst het projectgebied aan het trottoir van de Schoutstraat.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Woongebied Rijen

Ter plaatse van het projectgebied aan de Schoutstraat/Raadhuisplein geldt het bestemmingsplan Woongebied Rijen, zoals dit op 4 februari 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen is vastgesteld.

De gronden van het projectgebied zijn in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Wonen' (artikel 17) en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.



Afbeelding: uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Woongebied Rijen ter plaatse van de projectlocatie.

Wonen (artikel 17)

Gebruiksregels

Ingevolge het bepaalde mogen de gronden binnen de bestemming 'Wonen' worden benut voor een woonfunctie, tuinen, erven en bij de bestemming behorende voorzieningen als water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en uitritten. Voor wat de betreft de woonfunctie zijn, onder voorwaarden, aaneengebouwde eengezinswoningen en vrijstaande, halfvrijstaande en gestapelde woningen al dan niet in samenhang met aan huis gebonden beroepen toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels behorend bij de bestemming 'Wonen' wordt voorgeschreven dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden, waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan. Met eventueel opgenomen nadere aanduidingen op de verbeelding wordt het toegestane woning type gespecificeerd.

De bouwregels geven voorts voorschriften ten aanzien van de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen, het aantal toegestane woningen, dakvlakken, goot- en bouwhoogten (minimale goothoogte 7 meter, maximale goothoogte 9 meter, minimale bouwhoogte 11 meter, maximale bouwhoogte 14 meter) en de hoeveelheid toegestane aan- en bijgebouwen.

Tevens bevatten de bouwregels voorschriften voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en met betrekking tot de benodigde parkeercapaciteit.

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 17.8.1)

Relevant voor de projectgronden is dat het bestemmingsplan voor deze locatie in een wijzigingsbevoegdheid voorziet. Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt het college in de gelegenheid gesteld om met toepassing van een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening maximaal zes grondgebonden woningen toe te staan. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden welke onder andere betrekking hebben op de bouwmaten, het creëren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het aantonen van de uitvoerbaarheid.

Waarde-Archeologie 3 (artikel 20)

De gronden ter plaatse van het projectgebied zijn aanvullend voorzien van de bestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Deze bestemming dient ter behoud en bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden. Wanneer projecten uitgaan van de realisatie van een bouwwerk van meer dan 250m² aan oppervlakte en indien hiertoe grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld nodig zijn dan dient nader onderzoek naar (het behoud en de bescherming van eventueel voorkomende) archeologische waarden te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het initiatief dat in deze onderbouwing centraal staat kan niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Zo is het initiatief in strijd met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan, doordat de wens bestaat om meer woningen te realiseren dan toegestaan is. Het initiatief om ter plaatse zes woningen te realiseren kan eveneens niet worden toegestaan met toepassing van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Zo wordt er met het bouwplan niet voldaan aan de minimum bouwmaten en zijn de woningen beperkt buiten het bouwvlak gesitueerd. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een gebiedsvisie van directe omgeving en de bestaande situatie van het plangebied. Het initiatief wordt beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING (OMGEVING) PROJECTGEBIED

2.1. Bestaande situatie omgeving

Het projectgebied is binnen de gemeente Gilze en Rijen gelegen aan de rand van het centrum van Rijen. De omgeving van het projectgebied kan daarmee worden beschouwd als twee te onderscheiden gebieden.



Afbeeldingen: de foto's geven een indruk van de directe omgeving van het projectgebied. Het projectgebied ligt op de overgang van de naoorlogse woonwijken (foto's rechtsboven) en het centrumgebied met het gemeentehuis, maatschappelijke voorzieningen, winkels en etagewoningen (overige foto's).

Eén deel betreft het centrumgebied, waarvan het Raadhuisplein deel uitmaakt. Dit gebied bevindt zich direct ten zuidwesten van het plangebied en wordt gekenmerkt door functiemenging. Hier bevinden zich de centrumvoorzieningen van de gemeente in de vorm van het gemeentehuis, maatschappelijke voorzieningen en een relatief gevarieerd winkelbestand. De voorzieningen zijn in de plint van de gebouwen ondergebracht; de opgaande verdiepingen van de veelal vier- tot vijfde verdieping bevatten woningen. De gebouwen zelf zijn in uiteenlopende perioden en architectuur opgericht. Het Raadhuisplein, waaraan het projectgebied grenst, vormt het centrale plein van de gemeente. Het rechthoekige plein wordt aan de westzijde begrensd door het vrijstaande gemeentehuis en is ingericht als parkeerplaats en wandel/ontmoetingsgebied.

Het Raadhuisplein wordt omringd door een verkeersweg, een 50km/u-weg. Diverse wijkontsluitingswegen, waaronder de Schoutstraat, komen uit op deze weg en verbinden de omliggende woonwijken met het centrumgebied.

Het andere te onderscheiden deel in de directe omgeving van het plangebied betreft de woonwijk welke direct ten noorden van het centrumgebied is gelegen. Het stedenbouwkundig blok waarbinnen het plangebied is gelegen maakt onderdeel uit van dit woongebied. De woonwijk bestaat uit naoorlogse eengezinswoningen die in halfopen stedenbouwkundige bouwblokken zijn gerealiseerd. De woningen van twee bouwlagen met een kapconstructie zijn in rijen opgesteld en voorzien van voortuinen. Als gevolg van de halfopen bouwblokken zijn veel woningen via een achterom bereikbaar. In de woonbuurten wordt grotendeels langs de straten geparkeerd, daarnaast wordt ook parkeerruimte gevonden in parkeerboxen die op de kop van bouwblokken, dan wel in achtertuinen zijn gerealiseerd.

2.2. Bestaande situatie projectgebied

Het projectgebied zelf betreft een stuk braakliggend grond van circa 40 bij 30 meter. Tot enige jaren geleden stond hier het cultuurcentrum De Boemerang. Het plangebied is begroeid met gras en ligt in het verlengde van de rij eengezinswoningen langs het Raadhuisplein. Langs de bestaande erfgrens met de aangrenzende bebouwing en tuinen van de Schoutstraat bevindt zich een pad waarop het recht van overpad van toepassing is. Dit pad ontsluit de tuinen en de garageboxen behorend bij de nabije woningen langs de Schoutstraat.



Afbeeldingen: de foto's geven het projectgebied weer. Op de foto links is het pad zichtbaar dat over het projectgebied loopt en de garageboxen en tuinen van omwonenden verbindt met de Schoutstraat. Het projectgebied zelf bestaat uit een braakliggend stuk grond dat met gras begroeid is.

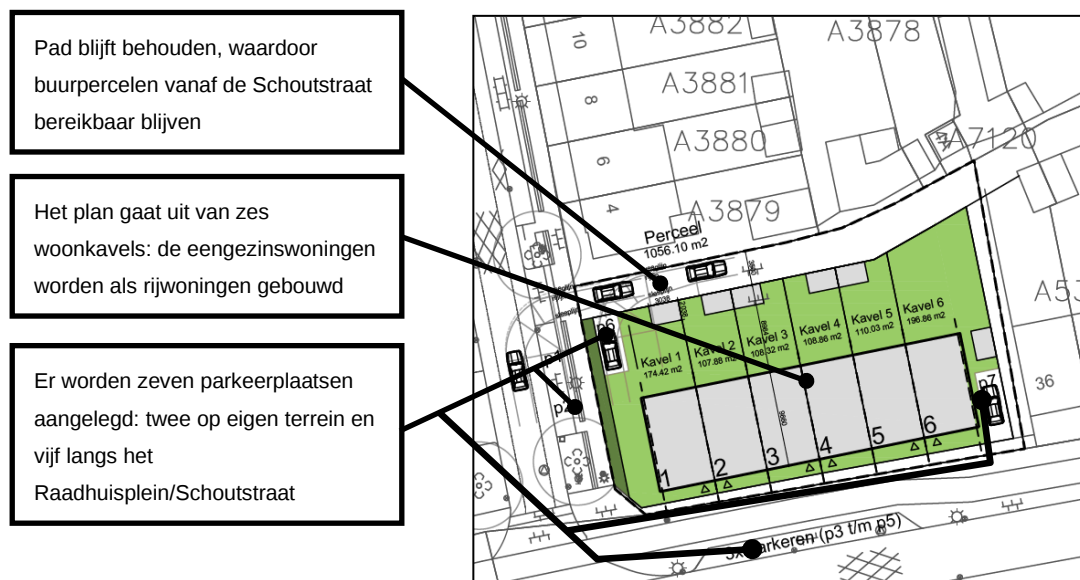
HOOFDSTUK 3: BESCHRIJVING EN MOTIVERING NIEUWE SITUATIE

3.1. Nieuwe situatie

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de ontwikkeling van zes woonkavels ter plaatse van het projectgebied ter plaatse van de hoek Schoutstraat/Raadhuisplein.

Als beheerder van de gronden is door GAP2 een bouwplan opgesteld, waarmee een nieuwe invulling aan het perceel gegeven wordt. Dit plan (d.d. 17 juni 2020) is door Thomas Architecten uitgewerkt en dient als basis voor deze ruimtelijke onderbouwing en de vergunningaanvraag.

Het bouwplan gaat uit van zes woonkavels waarbij per woonkavel één grondgebonden energieneutrale eengezinswoning is voorzien. De woonpercelen hebben een oppervlakte uiteenlopend van 109 vierkante meter tot 197 vierkante meter. De voorgevels van de rijwoningen zijn gericht op het Raadhuisplein en sluiten qua rooilijn aan op de bestaande straatwand langs het Raadhuisplein. Ook qua bouwvolume wordt aangesloten bij de aangrenzende woningen langs het Raadhuisplein en de Schoutstraat. De voorziene woningen zijn bedacht in twee bouwlagen met een kapconstructie. De woningen hebben een BVO van 156,5 tot 162,7 vierkante meter en worden energieneutraal. Het blok van de zes woningen wordt los van de woning Raadhuisplein 36 gerealiseerd waardoor de bestaande achterom behouden blijft. De zijgevel van de meest westelijke woning ligt in lijn met de voorgevels van de woningen langs de Schoutstraat. Langs deze hoekwoning wordt een groenstrook aangelegd. Deze groenstrook ligt in het verlengde van de voortuinen van de woningen aan de Schoutstraat.



van omwonenden gegarandeerd. De parkeerplaats op het oostelijke hoekperceel wordt op het Raadhuisplein ontsloten. Aanvullend op de genoemde parkeerplaatsen worden er ten behoeve van de woningen 5 parkeerplaatsen (langsparkeren) aangelegd langs de Schoutstraat en het Raadhuisplein en worden 5 parkeerplaatsen afgekocht.

Met het plan wordt invulling gegeven aan een stuk grond dat reeds enige tijd braak ligt. De braakliggende grond vormt op dit moment een dissonant in de straatwand rond het Raadhuisplein. Met de toevoeging van de zes grondgebonden woningen verbetert de stedenbouwkundige structuur ter plaatse en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. De voorziene woningen sluiten qua type en kwaliteit goed aan bij het streven van de gemeente om de woningvoorraad in kwantitatief en kwalitatief opzicht te versterken.



Afbeeldingen: de afbeeldingen geven een impressie van de gevels en indeling van de te realiseren woningen. De afbeelding links toont de voorziene hoekwoningen, rechts betreft de impressie van de tussenwoningen.

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Gilze Rijen in relatie tot het gewenste initiatief nader beschreven.

4.2. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk geeft met de Nationale Omgevingsvisie een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die op verschillende schaalniveaus spelen. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Belangrijke opgaven in het NOVI zijn onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn vier nationale belangen waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkelingen van het land.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om waar mogelijk combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er echter scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. In de NOVI worden daartoe drie afwegingsprincipes toegepast:

- Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering

Aan de NOVI is een uitvoeringsagenda gekoppeld. Daarin wordt niet alleen inzichtelijk gemaakt welke inzet Rijk en regio nu al plegen, maar ook welke (gezamenlijke) acties de NOVI daaraan toevoegt. Daarbij zijn de kansen en risico's uit de plan MER betrokken. De bedoeling is daarbij dat de NOVI zich aan nieuwe ontwikkelingen kan aanpassen, in een permanent en cyclisch proces.

Conclusie

Met dit initiatief wordt voorzien in een toekomstbestendige invulling van een onbenutte kavel in het centrum van Rijen. Het plan sluit aan bij het streven van het Rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaarden, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op/relatie met deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend

van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

‘Stedelijke ontwikkeling’ is, ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653), waarbij de realisatie van tien woningen niet als een nieuwe stedelijk ontwikkeling worden beoordeeld, kan gesteld worden dat het initiatief geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft in de zin van de ladder duurzame verstedelijking. Daarbij kan gesteld worden dat er op basis van het vigerende planologische regime reeds een woonfunctie en bebouwing is toegestaan. Ook is het projectgebied binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. De behoefte wordt integraal in deze toelichting verantwoord. Een nadere verantwoording in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het gestelde in het Nationaal Waterplan. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

4.3. Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn.

- werken aan een klimaatproof Brabant;

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting.

- werken aan een slimme netwerkstad;

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.

- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie Noord-Brabant wilt een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijkers wordt.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De omgevingsverordening bevat regelgeving waarmee geanticipeerd wordt op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels. De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant). De Interim omgevingsverordening trad op 6 november 2019 in werking.

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen en kent rechtstreeks werkende regels voor activiteiten en instructieregels voor andere overheden (gemeenten/waterschappen).

In de interim omgevingsverordening zijn voor het projectgebied regels geformuleerd voor ten aanzien van agrarische activiteiten (verbod op uitbreiding agrarische activiteiten binnen stedelijk gebied), effecten op Natuur Netwerk Brabant (voorkomen negatieve effecten), duurzame energie (windmolens onder voorwaarden toegestaan) en duurzame stedelijke ontwikkeling.

Gezien de strekking van het initiatief zijn de regels met betrekking tot de duurzame stedelijke ontwikkeling van belang. In de interimverordening wordt gesteld dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied ligt en een onderbouwing bevat dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden, geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie, houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water, geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Conclusie

Het initiatief dat in deze onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van zes eengezinswoningen aan de rand van het centrum van Rijen. De woningen worden binnen bestaand stedelijk gebied op een voorheen bebouwd en nu als grasland ingericht perceel ingepast, waardoor de woonfunctie en de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt. Met het initiatief en daarmee het versterken van de woonfunctie wordt bijgedragen aan een duurzame en concurrerende economie. De locatie is centraal gelegen binnen Rijen waardoor de locatie goed bereikbaar is voor fiets/auto/openbaar vervoer. Met het bouwplan wordt qua maatvoering en bouwstijl aangesloten bij de bebouwing in de omgeving. Met de woningen wordt aangesloten bij de woningbehoefte die er binnen de gemeente bestaat; dit wordt ook verder toegelicht onder het gemeentelijk beleid. De woningen zijn energieneutraal en worden zonder gasaansluiting gebouwd. Delen van het projectgebied worden als tuin en groengebied ingevuld, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit versterkt, maar ook hittestress tegengaat en aansluit bij de behoefte om te voorzien in voldoende opvangmogelijkheid voor water. De ladder duurzame verstedelijking is reeds onder het rijksbeleid behandeld. Het initiatief is daarmee in lijn met het gestelde in het provinciale beleid.

4.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

De gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 21 december 2015 de structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen vastgesteld. De structuurvisie schetst de ambitie, visie en strategie voor de lange termijn ontwikkeling van de kernen Rijen, Gilze, Molenschot en Hulten.

In de visie worden vier hoofdambities verwoord, namelijk:

1. Nieuwe Noodzakelijkheid

Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

- Het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap
- Het verbinden van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid

2. Sterke schakels

Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

- Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaamverkeer) van de kernen en hun specifieke functies
 - Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk
3. Levendige centra

Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

- Herkenbare en levendige dorpsharten
- Goed functionerende winkelconcentratiegebieden

4. Karakteristieke bedrijvigheid

Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

- Een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid
- Duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristieke bedrijvigheid

Specifieke aandacht gaat in de visie uit naar het Raadhuisplein en de directe omgeving. Gesteld wordt dat het Raadhuisplein een kruispunt vormt in de hoofdverkeersstructuur van Rijen. De gemeente wil de barrièrewerking van de wegen rondom het Raadhuisplein zoveel mogelijk opheffen en tegelijkertijd de verblijfskwaliteit van de ruimte rondom het gemeentehuis verbeteren.

Voorts worden in de visie voor de diverse ruimtelijke thema's beleidsuitgangspunten genoemd, waarbij in hoofdzaak geldt dat de gemeente inzet op meer vraaggestuurde vormen van woningbouw, zodat gericht kan worden ingespeeld op specifieke woonbehoeften. Inbreiding krijgt daarbij voorrang boven uitbreiding, mits gebouwd kan worden voor de juiste doelgroep en woonbehoefte. Prioritering en fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Dit initiatief gaat uit van de realisatie van zes energieneutrale grondgebonden woningen op de hoek Schoutstraat/Raadhuisplein. De woningen worden binnen een inbreilocatie op een voorheen bebouwd en nu als grasland ingericht perceel ingepast, waardoor de woonfunctie wordt versterkt en een 'gat' in de straatwand langs het Raadhuisplein wordt opgevuld. Met de woningen wordt aangesloten bij de vraag naar grondgebonden eengezinswoningen in Rijen. De inpassing van de woningen wordt afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige structuur, waarbij met de aanleg van een groenstrook nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan het versterken van de

groenstructuur, de ruimtelijke kwaliteit in algemene zin en de verblijfskwaliteit rond het Raadhuisplein in het bijzonder. Het initiatief is in lijn met het gestelde in de visie.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2015 'Wij zijn Gilze en Rijen', 2012

De gemeente Gilze en Rijen heeft in 2012 de toekomstvisie vastgesteld, waarbij een visie voor de gemeente tot 2025 wordt gegeven. De toekomstvisie is richtinggevend voor het beleid en het handelen van de gemeente en verbindt ontwikkelingen die op het oog los van elkaar staan. Zij geeft aan wat de gemeente wil betekenen voor haar inwoners, wat de inwoners van de gemeente kunnen verwachten, maar ook wat de gemeente van haar inwoners verwacht. Ook geeft de visie aan wat de gemeente in de regio wil betekenen en wat de regio en buurgemeenten wel en niet van de gemeente kunnen verwachten.

Als één van de centrale ambities uit deze toekomstvisie geldt het versterken van de positie als woongemeente in het groen tussen twee steden. Gilze en Rijen wordt gekarakteriseerd als een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Dat beeld wil de gemeente versterken en in regionaal verband uitdragen. Met het oog op het vitaal houden van de kernen zet de gemeente in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. Dit is gekoppeld aan toename van de werkgelegenheid. De gemeente wil zo veel mogelijk mensen die binnen de gemeente hun brood verdienen ook maatschappelijk aan onze gemeente binden. Daarbij wordt ingespeeld op een behoefte van veel mensen om dicht bij hun werk te wonen. Daarom moet het woningaanbod gevarieerd zijn: van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen. In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is er zowel voor inbreiding in de bestaande kernen Rijen en Gilze als voor uitbreiding.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als de bouwkosten dat toelaten. De gemeente wil de ruimte in en om de kernen Gilze en Rijen op een kwalitatief hoogwaardige manier invullen: met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte. Dat komt, zo wordt gesteld, de kwaliteit van de bebouwde structuur van de kernen ten goede.

Conclusie

Het initiatief voorziet in het toevoegen van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijen. Derhalve wordt bijgedragen aan het principe van inbreiding. Inbreiding vindt plaats op een wijze die bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Met de toegestane woningen wordt een onderbreking van de straatwand rond het Raadhuisplein ingevuld, hetgeen de stedenbouwkundige structuur versterkt. Qua woningtype en bouwvolume wordt aangesloten op de aangrenzende bebouwing en de behoefte binnen de gemeente. De benodigde parkeercapaciteit wordt zoveel als mogelijk binnen het projectgebied ingepast. Geconcludeerd wordt dat het initiatief passend is binnen het beleid uit de Toekomstvisie Gilze-Rijen.

Wonen in Gilze en Rijen ' Doorstromend, duurzaam en divers'

De woonvisie van de gemeente is door de gemeenteraad vastgesteld in december 2019. In de woonvisie geeft de gemeente haar woonbeleid weer en haar speerpunten om te komen tot een woningbehoefte die voldoet aan de effectieve vraag. De woonvisie bevat gewenste ontwikkelingsrichtingen voor de periode tot en met 2024

In samenspraak met haar partners werkt de gemeente, aan de hand van de actuele ontwikkelingen van de woningmarkt in Gilze en Rijen, de visie verder uit in vier pijlers:

1. Vitale en leefbare kernen; de gemeente streeft naar het behoud van het dorps- en ruimtelijk karakter, versterkt de diversiteit zowel qua woningvoorraad als bevolkingssamenstelling en focust op de bestaande voorraad.
2. Betaalbaar wonen; de gemeente staat voor voldoende betaalbare woningen. Nieuwbouw wordt ingezet als motor voor doorstroming en er is aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
3. Een duurzame woningvoorraad; sociaal én particulier. De gemeente zet in op een circulair, klimaat adaptief en een schoon woon- en leefklimaat. Hierbij speelt de energietransitie een belangrijke rol.
4. Comfortabel wonen met zorg en welzijn; de gemeente faciliteert het langer zelfstandig wonen thuis in de wijk en waar nodig in geclusterde vorm.

In de woonvisie is verder verwoord dat de gemeente inzet op het faciliteren van lokale initiatieven. Ook worden zorgvuldige afwegingen bij nieuwbouw toegepast. Nieuwbouw is een instrument om de bestaande woningvoorraad te 'verversen' en de kwaliteit en diversiteit in de wijken te versterken. Vertrekpunt is dat nieuwbouw meerwaarde heeft voor de wijk, dorp en/of de gemeente en invulling geeft aan de (lokale) behoefte. De gemeente toetst en prioriteert bouwplannen aan de belangrijkste ambities van deze woonvisie

Met de woonvisie wordt ook een toelichting gegeven op de behoefte. Gesteld wordt dat de druk op de woningmarkt toeneemt. De provinciale prognose verwacht dat de bevolking in de gemeente Gilze en Rijen de komende tien jaar sterker toeneemt dan voorheen, met circa 850 personen. Daarna zwakt de groei geleidelijk af; vanaf 2030 verwacht de prognose nog een toename van circa 260 inwoners tot en met 2039. Gelijktijdig groeit het aantal huishoudens naar verwachting met circa 400 huishoudens tot 2029 en nog eens een kleine 200 huishoudens tot 2039. De woningbehoefte wordt, naast demografische ontwikkelingen, sterk gestuurd door migratiepatronen en het economisch tij. De prognose geeft dan ook een trendmatige indicatie van de kwantitatieve woningbehoefte op de langere termijn. De verwachte kwantitatieve woningbehoefte op basis van de provinciale prognose voor de komende tien jaar ligt daarmee tussen de 400 en de 660 woningen voor de gemeente Gilze en Rijen.

In de woonvisie zijn verder per kern de speerpunten genoemd. Voor Rijen is vermeld dat er bij nieuwbouw gekeken wordt naar inbreilocaties en uitbreiding. Voor wat betreft de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad wordt gesteld dat er gestreefd wordt naar diversificatie in oppervlak, prijssegment en woningtype. Meer aandacht wordt gegeven aan het middeldure en dure segment met specifieke aandacht voor nieuwe woonvormen. Als doelgroep ligt in Rijen met name de focus op de doorstroming voor de eigen inwoners en op nieuwkomers. Ten aanzien van het thema duurzaamheid wordt ingezet op aardgasvrije nieuwbouw, klimaatadaptief bouwen en op verduurzaming van de bestaande bouw.

Conclusie

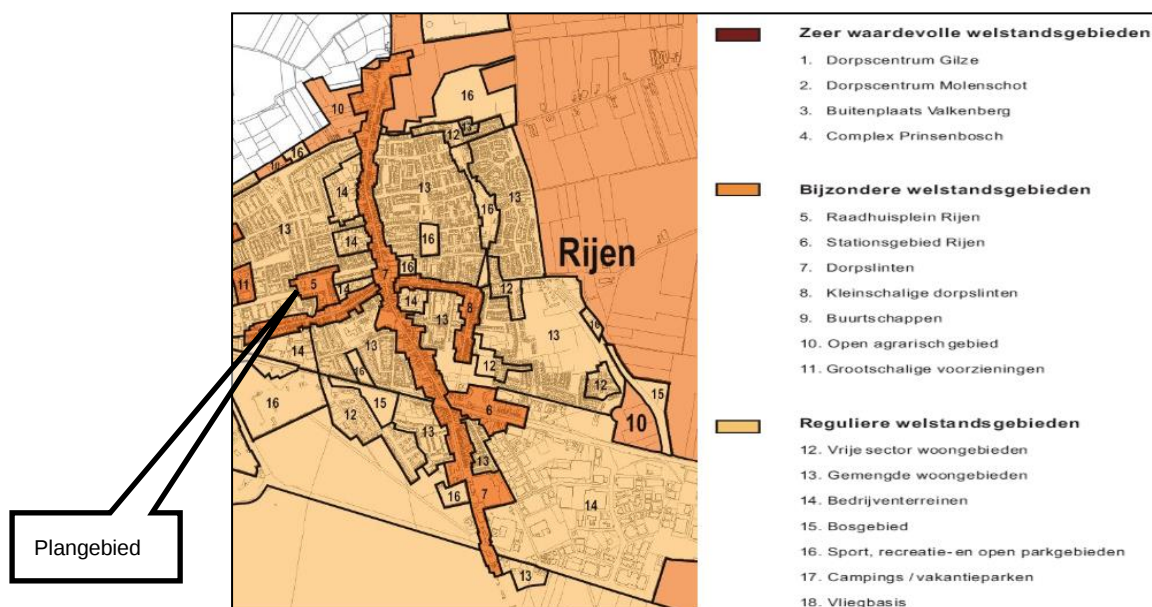
Met dit initiatief worden zes energieneutrale woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied aan de rand van het centrum van Rijen. De grondgebonden eengezinswoningen worden

in het lagere/middensegment gerealiseerd. Het initiatief voldoet daarmee aan de wens van de gemeente Gilze en Rijen om meer grondgebonden, betaalbare en duurzame woningen te realiseren. Het initiatief is in lijn met het gestelde in de woonvisie.

Welstandnota Gemeente Gilze en Rijen (2007)

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

Naast algemene voorwaarden over aan- en uitbouwen, dakkapellen en dergelijke, zijn er per deelgebied specifieke eigenschappen en eisen benoemd. Voor het plangebied is welstandsgebied 5 van toepassing. Dit gebied valt in de categorie 'Bijzondere welstandsgebieden'.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de kaart behorend bij de welstandsnota. Zichtbaar is dat het projectgebied deel uitmaakt van het gebied dat is gekwalificeerd als 'bijzonder welstandsgebied'

In de welstandsnota is vermeld dat het Raadhuisplein door de schaal van de openbare ruimte, de centrumfunctie met het gemeentehuis en de directe visuele relatie met de hoofdroute door de kern een belangrijk gebied in de stedenbouwkundige structuur van Rijen vertegenwoordigd. De gevelwanden worden gekenmerkt door geslotenheid en soberheid. Het welstandsbeleid is gericht op een open en samenhangende uitstraling van de pleinwanden, met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen die afwijken van de bestaande context. Belangrijke aandachtspunten zijn hierbij massa en maatvoering van de bebouwing, gevelkarakteristiek, kleur en materiaalgebruik en toevoegingen aan de gevel in de vorm van reclame-uitingen.

Gesteld wordt dat het Raadhuisplein vanwege de bijdrage aan het collectieve beeld van de kern

Rijen en door de aanwezige centrumfunctie aangewezen is als bijzonder welstandsgebied. In paragraaf 5.2.5 van de nota worden de welstandscriteria genoemd.

Conclusie

Het bouwplan wordt in het kader van de vergunningaanvraag aan de welstandstoets onderworpen.

GVVP 2009-2015

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

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

Conclusie

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen uit het GVVP. Het projectgebied is centraal gelegen en is voor de diverse modaliteiten goed bereikbaar. De benodigde parkeercapaciteit in relatie tot het initiatief wordt zoveel als mogelijk binnen het projectgebied ingepast. Het initiatief is in lijn met het gestelde in het GVVP.

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, zo wordt in het structuurplan gesteld. 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 het 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 het groenstructuurplan is deze doelstelling nader uitgewerkt



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de kaart behorend bij het groenstructuurplan. Zichtbaar is het Raadhuisplein en de Schoutstraat als 'hoofdstructuur lijnelement' zijn opgenomen.

Conclusie

Uit het groenstructuurplan blijkt dat de gronden langs de verkeersweg rond het Raadhuisplein en de Schoutstraat als 'hoofdstructuur lijnelement' zijn gekwalificeerd. Het initiatief gaat niet uit van ontwikkelingen die van invloed zijn op deze groenstructuren (de bomen). Als onderdeel van het bouwplan wordt langs de Schoutstraat, aangrenzend aan de meest westelijke woning, een groenstrook aangelegd. Ook worden de woningen voorzien van voortuinen. Met deze aspecten wordt de groenstructuur versterkt. Het initiatief is daarmee in lijn met het gestelde in het groenstructuurplan.

HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Inleiding

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro dient de gemeente in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In de volgende paragrafen wordt aan deze bepaling invulling gegeven.

5.2. Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen in strijd met het bestemmingsplan', te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

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 algemeen bestuur van waterschap Brabantse Delta heeft het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (WBP) vastgesteld. Daarin staan de doelstellingen en ambities van het waterschap. Het bestuur geeft hiermee de koers aan voor de komende zes jaar. In het WBP staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit plan is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat.

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden die het waterschap hanteert bij planontwikkeling en binnen bestaand stedelijk gebied zijn:

- het afkoppelen van regenwater van bestaande gemengde rioleringsstelsels;
- de vuilwater- en hemelwaterafvoer worden tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeboden;
- bij een verhard oppervlak van 500 m² of groter wordt voor het lozen van hemelwater een retentie geëist door het waterschap;
- bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen gebruikt.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun

beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen. De procedure schrijft voor dat initiatiefnemers vroegtijdig advies vragen aan waterschappen over waterbeheeraspecten.

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.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025

De gemeente Gilze en Rijen heeft in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) drie hoofddoelen omschreven:

1. Het duurzaam beschermen van de volksgezondheid;
2. Het op peil houden van de kwaliteit van de leefomgeving;
3. Het duurzaam beschermen van natuur en milieu (bodem, grond- en oppervlaktewater).

Deze drie hoofddoelen zijn uitgewerkt in de volgende zeven doelen:

1. Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. Doelmatig inzamelen en verwerken van stedelijk afvalwater;
3. Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt;
4. Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken;
5. Doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering;
6. Zo mogelijk infiltratie van regenwater in de bodem;
7. Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater zoveel mogelijk voorkomen

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat een versnelde afvoer of vergrote afvoer van hemelwater zoveel mogelijk voorkomen wordt door infiltratie of retentie. Voor nieuwbouw is het uitgangspunt om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te ontwikkelen tot een bui van $t=100$ (een bui die eens in de 100 jaar voorkomt). Dit komt overeen met een compensatie-eis van 60 mm.

Beschouwing

Dit initiatief gaat uit van de realisatie van zes energieneutrale woningen ter plaatse van de gronden op de hoek Raadhuisplein/Schoutstraat te Rijen.

Verhard oppervlak/ watercompensatie

Als gevolg van het plan wordt verharding gerealiseerd in de vorm van de woningen en bijbehorende terreinen/parkeerplaatsen/paden. In totaal betreft de verharding in de nieuwe situatie 650,7 vierkante meter. Gesteld kan worden dat de gronden ter plaatse van het plangebied tot korte tijd geleden in gebruik zijn geweest voor De Boemerang. Ten behoeve van de Boemerang was 1.055 vierkante meter aan verharding en bebouwing aanwezig. De verharding neemt derhalve af, zie onderstaande tabel. Met de genoemde getallen is watercompensatie, gezien het beleid van het waterschap, niet nodig.

omschrijving		aantal	opp.	totaal	
NIEUWE SITUATIE	hoekwoning	bebouwd	2	53,1	106,2
	tussenwoning		4	51,1	204,3
	berging (vrijst)		2	6,2	12,4
	berging (dubbel)		2	12,3	24,6
	parkeren	verh. Privé	2	6,2	12,5
	terassen		6	6,0	36,0
	paden		6	6,6	39,8
	achterpad (erfdienstbaarheid)	verh. Openb.	1	145,3	145,3
	zijpad (langs bestaande bouw)		1	37,2	37,2
	trottoir langs Raadhuisstraat		1	32,4	32,4
650,7					
OUDE SITUATIE	De Boemerang	beb.	1	652,0	652,0
	achterpad (erfdienstbaarheid)	verh.	1	164,2	164,2
	voorterrein		1	121,7	121,7
	zijpad (langs bestaande bouw)		1	37,2	37,2
	trottoir langs Raadhuisstraat		1	80,0	80,0
1055,0					
TOTALE KAVEL OPP.					
toename verhard oppervlak (< 500 m2)					
-404,3					

Afvoer hemelwater

In relatie tot het gemeentelijk beleid ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen en daaruit volgende compensatie-eis van 60 mm wordt gesteld dat er bij dit initiatief infiltratiekratten met een toereikende capaciteit (60 mm) worden toegepast.

Waterkwantiteit

Ter plaatse van het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterkwaliteit

Bij de uitvoering van het initiatief worden geen uitlogende materialen gebruikt. De voorziene woningen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

(Bescherming) waterstaatkundige elementen

Het projectgebied is niet gelegen binnen beschermingszones van waterkeringen. Ook zijn ter plaatse van het projectgebied geen overige waterstaatkundige elementen aanwezig.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

5.3. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik, dan wel geschikt gemaakt kan worden. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van de ontwikkeling van zes woningen ter plaatse van de hoek Raadhuisplein/Schoutstraat. Het betreft hier een verblijfsfunctie. Aangetoond dient te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Daartoe is door onderzoeksbureau Lingemilieu een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd.

Voorafgaand aan het verkennend onderzoek is historisch onderzoek verricht, waarbij onder andere eerdere op de locatie verrichte bodemonderzoeken en de bodemkwaliteitskaart van Gilze en Rijen zijn geraadpleegd. Op deze kaart bevindt de locatie aan de Schoutstraat - Raadhuisplein zich in een schone zone met Achtergrondwaarde-kwaliteit voor de boven- en ondergrond is schoon. Voor Gilze-Rijen en omgeving is chroom als aandachtstof aangemerkt. Dit metaal komt verhoogd voor in het gebied.

Op basis van het bovenstaande is de bodem van het terrein aan de Schoutstraat in het onderzoek als onverdacht beschouwd voor eventuele bodemverontreiniging, met uitzondering van chroom, en asbest als aandachtspunt.

Er zijn voor het NEN 5740-onderzoek tien boringen geplaatst tot maximaal 2.4 m-mv (meter onder het maaiveld). Een bestaande peilbuis van eerder onderzoek is herbemonsterd. Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op 3.3 m-mv. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket plus chroom. Voor het asbest-onderzoek is de licht puinhoudende bovengrond van het terrein bemonsterd, tot 0.5 mmv. Het asbest-onderzoek is indicatief. Het veldwerk is uitgevoerd op 21 juni 2017.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem van de locatie uit donker en humeus zand bestaat, overgaand in lichtgekleurd en siltig zand op gemiddeld 1.0 m-mv. Tot 0.5 m-mv is licht puin in de grond waargenomen. Dit bestaat uit steenachtig, onverdacht materiaal, met een enkel kooldeeltje. Asbest-verdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn nergens aangetroffen.

De boven- en ondergrond van het terrein aan de Schoutstraat kan als schoon worden beschouwd. Het lichte puin en kool in de bovengrond resulteert niet in enige verontreiniging. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper en zink. Voor geen van deze metalen wordt de tussenwaarde overschreden. Aanleiding voor verder onderzoek is er niet, zo wordt gesteld.

Voor chroom is verwoord dat dit niet meetbaar verhoogd is in de boven- en ondergrond. In het grondwater is chroom met 5.9 µg/l licht verhoogd. Asbest is zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar in de geroerde, licht puinhoudende bovengrond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt in het onderzoek geconcludeerd dat de algemene bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde woonfunctie.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar.

5.4. Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Beschouwing

Met dit initiatief wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de ontwikkeling van zes energieneutrale woningen op het perceel hoek Raadhuisplein/Schoutstraat. Dergelijke activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor flora en fauna.

Soortenbescherming

In relatie tot het projectgebied kan het gesteld worden dat het een stuk grond betreft dat in de bestaande situatie bestaat uit een grasveld. Dit grasveld wordt intensief bemaaid en gebruikt. Het grasveld is voorts gelegen binnen een drukke stedelijke omgeving. Ter plaatse van het projectgebied komen derhalve geen beschermde soorten voor. Ook is het projectgebied niet geschikt als leefgebied voor dergelijke soorten.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt voorts geen deel uit van gebieden waarvoor een gebiedsbescherming geldt (Natura 2000-gebied, een Beschermd natuurmonument, een Wetland, een Nationaal Landschap, een Nationaal Park of de Ecologische Hoofdstructuur). Ook is, gezien de aard van de

werkzaamheden en de afstand tot dergelijke beschermde gebieden, van een externe werking geen sprake.

Houtopstanden

In relatie tot het initiatief zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Stikstof

Onderzocht is of er vanuit het aspect stikstof als gevolg van het initiatief significant negatieve effecten kunnen ontstaan ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Voor de bouw- en de gebruiksfase is een berekening van de toename van stikstofdepositie op de beschermde Natura 2000-gebieden gemaakt. Met behulp van Aerius (2020) is berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie.

Uit de berekening van de depositie volgt dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden tijdens de bouw- en gebruiksfase. Er treden derhalve geen negatieve effecten op; een ontheffing is niet nodig.

Het initiatief leidt derhalve niet tot negatieve effecten op flora en fauna en een vergunning Wnb is niet nodig.

Conclusie

Het initiatief is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

5.5. Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermde gebouwde en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Dit initiatief gaat uit van de ontwikkeling van zes grondgebonden energieneutrale woningen ter plaatse van de hoek Raadhuisplein/Schoutstraat, te Rijen.

Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016. Raadpleging van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant leert dat het projectgebied gelegen is binnen het landschap dat geduid wordt als de Baronie. Ter plaatse van het projectgebied gelden geen bijzondere waarden en zijn geen elementen van bijzondere waarden aanwezig.

Archeologie

De gronden ter plaatse van het projectgebied zijn ingevolge het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan Woongebied Rijen voorzien van de bestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Deze bestemming dient ter behoud en bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden. Wanneer projecten uitgaan van de realisatie van een bouwwerk van meer dan 250m² aan oppervlakte en indien hiertoe grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld nodig zijn dan dient nader onderzoek naar (het behoud en de bescherming van eventueel voorkomende) archeologische waarden te worden uitgevoerd.

Het initiatief gaat uit van bodemroerende werkzaamheden groter dan 250 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld. Daartoe is door onderzoeksbureau Transect een archeologisch bureauonderzoek d.d. 8 februari 2018 uitgevoerd.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting, namelijk het aan de hand van beschikbare en nieuwe informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en het grondgebruik definiëren van de kans dat binnen het plangebied sprake is van archeologische waarden.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het projectgebied sprake is van een verwachting op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum t/m de Nieuwe Tijd. Deze verwachting is gebaseerd op:

- 1) De ligging van het projectgebied in een historische kern i.c. ontginning.
- 2) De geomorfologische situatie waarbij het plangebied op – de oostflank van – een pleistocene ‘rug’ van terraswelvingsafzettingen ligt, die afgedekt is met dekzand. Dergelijke hoger gelegen landschappelijke zones en specifiek flankzones waren aantrekkelijke nederzettingslocaties in het verleden.
- 3) De mogelijkheid dat het projectgebied is afgedekt met een plaggendek. Deze is ook elders in Rijen aangeboord. Onder plaggendekken liggen vaak nederzettingsresten begraven, specifiek sporenniveaus van nederzettingen.
- 4) Archeologische vondsten in de omgeving van het plangebied, die uit de Steentijd, Romeinse tijd en Nieuwe tijd dateren en die indicatief zijn voor de lange bewoningsgeschiedenis van het gebied en specifiek van ‘de dekzandrug’, waar het plangebied op ligt.

In navolging op het bureauonderzoek heeft vervolgens een veldonderzoek met boringen en opvolgend een veldonderzoek met proefsleuven (d.d. 9 mei 2019). plaatsgevonden. Voor de resultaten wordt verwezen naar de onderzoeken. De conclusie is dat er in het plangebied geen sprake van een behoudenswaardige archeologische vindplaats.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

5.6. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegestaan op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Dit initiatief gaat uit van de ontwikkeling van zes grondgeboden energieneutrale woningen ter plaatse van de hoek Raadhuisplein/Schoutstraat, te Rijen. De woningen betreffen een gevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Een analyse van de omgeving leert dat het plangebied gelegen is binnen de geluidzone (2 rijstroken binnenstedelijk: zone 200 meter) van de volgende wegen:

- Raadhuisplein;
- Mariastraat;
- Schoutstraat;
- Msg. Van Hooydonkstraat;
- Heistraat;
- Rector Buijselstraat;
- Drossaardstraat;
- Regentenstraat.

Tevens is ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 520 meter de spoorlijn Tilburg – Breda gelegen. Voor het doorgaande spoor Breda-Tilburg heeft het, ten opzichte van het plangebied, dichtstbijzijnde referentiepunt een waarde van 70,7 dB. Conform het Besluit

geluidhinder (Bgh) is in onderhavige situatie een wettelijke geluidzone van 900 meter van toepassing. De van toepassing zijnde geluidzone van het doorgaande spoor overlapt het plangebied.

Er doen zich voorts geen milieubelemmeringen voor ten aanzien van het nabij gelegen (militair)vliegveld Gilze Rijen.

In relatie tot de genoemde (spoor)wegen dient getoetst te worden of er aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt. Daartoe is door onderzoeksbureau Windmill een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï (d.d. 9 mei 2020) uitgevoerd.

Ten behoeve van het onderzoek zijn de verkeersgegevens van de lokale wegen aangeleverd door de ABG (gezamenlijke ambtelijke organisatie van de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen). De aangeleverde gegevens betreffen recente telgegevens voor verschillende zichtjaren. Om te komen tot een prognose voor het jaar 2030 is uitgegaan van een autonoom groeipercentage van 1% per jaar.

De verkeersgegevens van het doorgaande spoor zijn afkomstig uit het Geluidregister. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van een recente download van 20 november 2019.

Naast de toetsing aan het gestelde in de Wet geluidhinder zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens de gecumuleerde geluidbelastingen van alle geluidbronnen (wegen en spoorwegen) inzichtelijk gemaakt.

Wegverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het Raadhuisplein ten hoogste 57 dB ter plaatse van de voorgevel van alle nieuwe woningen bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt hiermee niet gerespecteerd. Aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wgh wordt echter wel voldaan.

De geluidbelasting ten gevolge van de Schoutstraat bedraagt ten hoogste 51 dB ter plaatse van de westelijke hoekwoning woningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt hiermee niet gerespecteerd. Aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wgh wordt echter wel voldaan. De voorkeursgrenswaarde wordt wel gerespecteerd bij de andere woningen.

In verband met de geconstateerde overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege het Raadhuisplein en de Schoutstraat zijn in het onderzoek maatregelen onderzocht om toch aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Dergelijke maatregelen kunnen bestaan uit:

- het toepassen van bronmaatregelen zoals het terugdringen van de verkeersintensiteit, het toepassen van een stiller wegdektype, het verlagen van de maximumsnelheid ter plaatse;
- het toepassen van overdrachtsmaatregelen door het plaatsen van een scherm of een wal;
- het toepassen van maatregelen bij de ontvanger zoals dove gevels en het integreren van schermen in de gevel. Dove gevels zijn gevels zonder te openen delen. Deze gevels hoeven niet getoetst te worden aan de normstelling uit de Wet geluidhinder.

Het doorvoeren van de genoemde maatregelen heeft echter onvoldoende effect en stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, beleidsmatige, dan wel financiële aard.

Bij de aanvraag van een hogere grenswaarde hanteert de gemeente Gilze en Rijen het (verouderde) ontheffingenbeleid van de Provincie Noord-Brabant als richtlijn. Vanuit het ontheffingenbeleid geldt dat bij een geluidbelasting van meer dan 53 dB (voor wegverkeer) de woning ten minste één geluidluwe gevel bevat. Onder geluidluwe gevel worden verstaan: een gevel waar de geluidbelasting vanwege de afzonderlijke zoneplichtige geluidbronnen niet meer dan de voorkeursgrenswaarde (i.c. 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor railverkeer) bedraagt.

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de achtergevel (noordgevel) van alle woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Geconcludeerd wordt dat alle woningen hiermee een geluidluwe gevel hebben. Bij de gemeente Gilze en Rijen kan een hogere waarde voor de woningen worden aangevraagd.

Spoorwegen

De geluidbelasting ten gevolge van spoorlijn Breda-Tilburg bedraagt ten hoogste 46 dB ter plaatse van de nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit de Bgh wordt hiermee gerespecteerd. De Wgh legt verder geen belemmeringen op voor de realisatie van de woningen ten aanzien van het railverkeerslawaaï.

Cumulatief

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege het Raadhuisplein en de Schoutstraat. In het kader van de Wgh dienen de cumulatieve geluidbelastingen inzichtelijk te worden gemaakt. Op basis van bijlage I, hoofdstuk 2: "Rekenmethode cumulatieve geluidbelasting" uit het RMG 2012 hoeven wegen en spoorwegen, die niet zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, niet betrokken te worden in de berekening van de cumulatieve geluidbelasting. Bij het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting wordt de aftrek ex. art. 110g Wgh niet toegepast. De hoogste cumulatieve geluidbelasting (L_{cum})⁴ bedraagt 59 dB ter plaatse van de gevels van de woningen. De hoogste cumulatieve geluidbelasting vanwege alle geluidbronnen bedraagt 62 dB ter plaatse van de gevels van de woningen, hetgeen minder is dan de maximale ontheffingswaarde van 63dB voor nieuwe woning binnen binnenstedelijk gebied, zoals gesteld wordt in de Wgh. Zoals eerder gesteld is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de gecumuleerde geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB, zoals vereist is vanuit het Bouwbesluit. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat, na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen, het aspect geluid vanwege omliggende (spoor)wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan vormt.

Het ontheffingsbesluit voor de hogere waarden wordt bij de vergunningaanvraag gevoegd.

Conclusie

Het initiatief is, na het verkrijgen van een hogere waardenbesluit, uitvoerbaar in relatie tot het aspect geluid.

5.7. Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van de bouw van zes grondgebonden woningen. Het initiatief blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe

mate invloed op de luchtkwaliteit. Dit is gestaafd door de NIBM-tool in te vullen. Met gebruikmaking van de zogenaamde NIBM tool kan eenvoudig inzichtelijk gemaakt worden of het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgaande van maximaal 50,4 mvt/etmaal extra als gevolg van het plan, blijkt dat het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50,4
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit een raadpleging van de gegevens van het RIVM blijkt voorts dat de achtergrondwaarden ter plaatse laag zijn waardoor geen overschrijdingen zullen plaatsvinden als gevolg van de ontwikkeling. Volgens de kaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) was de concentratie PM10 ter plaatse gelegen tussen 18 en 20 µg/m³, en de concentratie NO2 tussen 16 en 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO2 40 µg/m³.

Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.8. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met

het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van de realisatie van zes grondgebonden woningen. Een woning betreft een kwetsbaar object. Raadpleging van de risicokaart leert dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicobron, een hogedrukleiding aardgas, is op meer dan 300 meter van het projectgebied gelegen, hetgeen geen invloed heeft op de bestaande veiligheidsniveaus. Met het initiatief wordt voorts geen nieuwe risicobron geïntroduceerd. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling geen gevolgen (geen overschrijding of significante toename van de oriënterende waarde groepsrisico, geen sprake van plaatsgebonden risico), heeft voor de bestaande veiligheidsniveaus.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.9. Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer. Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Beschouwing

Met het initiatief worden woningen mogelijk gemaakt. Een woning betreft een gevoelige functie.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn diverse maatschappelijke, dan wel bedrijfsmatige functies toegestaan. Zo zijn ter plaatse van de bebouwing langs het Raadhuisplein, aan de andere zijde, ten westen, van de Schoutstraat horeca tot en met categorie 2 en maatschappelijke functies toegestaan. De afstand van deze mogelijke functie tot het plangebied bedraagt circa 20 meter.

Verder zijn op een afstand van circa 23 meter van het plangebied maatschappelijke functies toegestaan in het raadhuis en op de bijbehorende gronden.

Op basis van de VNG-publicatie geldt voor maatschappelijke voorzieningen een richtafstand van 30 meter. Gesteld kan worden dat het projectgebied gelegen is binnen zogeheten gemengd gebied, waardoor de afstanden uit de VNG-brochure met één stap verlaagd mogen worden. De richtafstand bedraagt daarmee 10 meter: deze afstand wordt ruimschots gerespecteerd. Er kan derhalve gesteld worden dat er geen hindersituaties zullen ontstaan.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

5.10. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit plan onder de vierde optie valt. Het besluit kan niet geschaard worden onder een activiteit uit kolom 1. Zo is er geen sprake van een activiteit 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Deze conclusie wordt bekrachtigd door het volgende. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de uitspraak ECLI:NL:RVS: 201901464/1/R1 wordt geoordeeld dat een ontwikkeling die uitgaat van de sloop van een schoolgebouw, het invullen van dat gebied met 12 eengezinswoningen, waarbij het bebouwd oppervlak toeneemt en er sprake is van een functiewijziging, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gekwalificeerd kan worden.

Met dit initiatief worden er zes energieneutrale grondgebonden woningen gerealiseerd. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Conclusie

Het initiatief is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

5.11. Verkeer en parkeren

De ontwikkeling van zes woningen ter plaatse van het plangebied zal wijzigingen in verkeerstromen teweegbrengen en een bepaalde parkeervraag genereren. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegnemen de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Om een inschatting te kunnen maken van de verkeersintensiteiten en de parkeerbehoefte die samenhangen met een dergelijke ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de cijfers van Stichting CROW. Stichting CROW is een onafhankelijke kennisorganisatie die zich richt op vraagstukken over infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer in Nederland.

Beschouwing

Verkeer

Voor koopwoningen is in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit oktober 2012 een verkeersgeneratie benoemd van maximaal 8,4 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Hierbij is uitgegaan van de gebiedstypering 'schil centrum-matig stedelijk'.

Op basis van de 6 woningen) kan, uitgaande van de CROW-publicatie, rekening worden gehouden met een totale maximale verkeersgeneratie van 50,4 verkeersbewegingen per etmaal.

Aangezien het vigerende bestemmingsplan reeds één woning toestaat resulteert dit in een extra verkeersgeneratie van 42 verkeersbewegingen per etmaal. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van het projectgebied zullen niet leiden tot een onaanvaardbare verkeerssituatie ter plaatse van de omliggende wegen. De capaciteit van deze wegen is in de bestaande situatie ruimschoots toereikend, waardoor de extra verkeersbewegingen als gevolg van de toegestane woningen goed afgewikkeld kunnen worden.

Parkeren

In relatie tot de 6 woningen dienen op basis van de gemeentelijke parkeernormen 2 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente en de ruimtelijke mogelijkheden ter plaatse is in overeenstemming met de gemeente tot een toereikende parkeeroplossing gekomen die uitgaat van de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (bij de hoekwoningen). De overige tien benodigde plaatsen komen ten laste van de openbare ruimte, verdeeld naar 2 parkeerplaatsen (langsparkeren) aan de zijde Schoutstraat, 3 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de zijde van het Raadhuisplein en 5 af te kopen parkeerplaatsen via het parkeerfonds van de gemeente.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het initiatief te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de ontwikkeling van zes woningen op het perceel op de hoek Raadhuisplein/Schoutstraat. Het betreft een particulier initiatief dat op eigen gronden wordt gerealiseerd. De gemeente heeft geen financiële verplichtingen in het kader van de voorliggende ontwikkeling. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal hiertoe met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst sluiten. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bouwplan heeft een omgevingsdialoog met de buurt plaatsgevonden. In afstemming met de gemeente zijn 41 adressen in de omgeving benaderd voor een dialoog op 30 september 2020. Het verslag van deze dialoog is bij de stukken gevoegd.

Het ontwerpbesluit zal, conform de wettelijke bepaling, voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden. Vervolgens staat er voor belanghebbenden de mogelijkheid op om in (hoger) beroep te gaan.

HOOFDSTUK 7: Motivering

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de bouw van zes grondgebonden woningen op het hoekperceel Raadhuisplein/Schoutstraat te Rijen.

Met het plan wordt invulling gegeven aan een stuk grond dat reeds enige tijd braak ligt. De braakliggende grond vormt op dit moment een dissonant in de straatwand rond het Raadhuisplein. Met de toevoeging van de zes grondgebonden en energieneutrale woningen verbetert de stedenbouwkundige structuur ter plaatse en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. De voorziene woningen sluiten qua type en kwaliteit goed aan bij het streven van de gemeente om duurzaam te bouwen en om de woningvoorraad in kwantitatief en kwalitatief opzicht te versterken.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het project uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.