

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel van het plan	3
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Bij het plan behorende stukken	5
1.6	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie plangebied	6
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5.	Randvoorwaarden	21
5.1	Bodemkwaliteit	21
5.2	Water	22
5.3	Luchtkwaliteit	26
5.4	Geluid	26
5.5	Bedrijven en milieuzonering	27
5.6	Kabels en leidingen	28
5.7	Externe veiligheid	28
5.8	Flora en fauna	30
5.9	Archeologie	33
6.	Juridische aspecten	35
6.1	Planvorm	35
6.2	Toelichting op de bestemmingen	35
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- Quicksan flora en fauna 2007
- Klaassen Gilze BV Milieutechnologie: Verkennend bodem- en grondwateronderzoek volgens NEN 5740 d.d. 23 april 2007 (projectnr. 0702151);
- Klaassen Gilze BV Milieutechnologie: Nader bodemonderzoek volgens 'protocol voor het nader onderzoek deel 1' d.d. 23 november 2007 (projectnr. 0710232);
- Klaassen Gilze BV Milieutechnologie: Vervolg nader bodemonderzoek volgens 'protocol voor het nader onderzoek deel 1' d.d. 24 april 2008 (projectnr. 0804142);

- Klein Milieu-Advies: Nader onderzoek fase 3 Pastoor van Boxelhof ong. te Rijen d.d. 27 februari 2009 (projectnr. 2009-001);
- Raadgevende ingenieursbureau Metz B.V.: geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 22 april 2014 (projectnr. EdB/14.030/14.0153).

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan wordt opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen bouw van vier woningen aan de Pastoor van Boxelhof te Rijen. De vier woningen zullen 'aaneen' gebouwd worden. Omdat het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' op het perceel slechts twee woningen aaneen en één vrijstaande woning toelaat, is het voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan noodzakelijk om gebruik te maken van de in genoemd bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet een wijzigingsplan ten grondslag liggen waarin onder andere onderbouwd wordt dat er geen planologische en milieutechnische belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Met onderstaande toelichting wordt voorzien in deze onderbouwing.

1.2 Doel van het plan

Het wijzigingsplan moet het juridisch planologisch kader vormen om de realisatie van vier woningen 'aaneen' aan de Pastoor van Boxelhof mogelijk te maken.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Pastoor van Boxelhof. De Pastoor van Boxelhof is gelegen in het midden van de kern Rijen en is een zijstraat van de Hoofdstraat. Op onderstaande afbeelding is het plangebied rood omcirkeld.

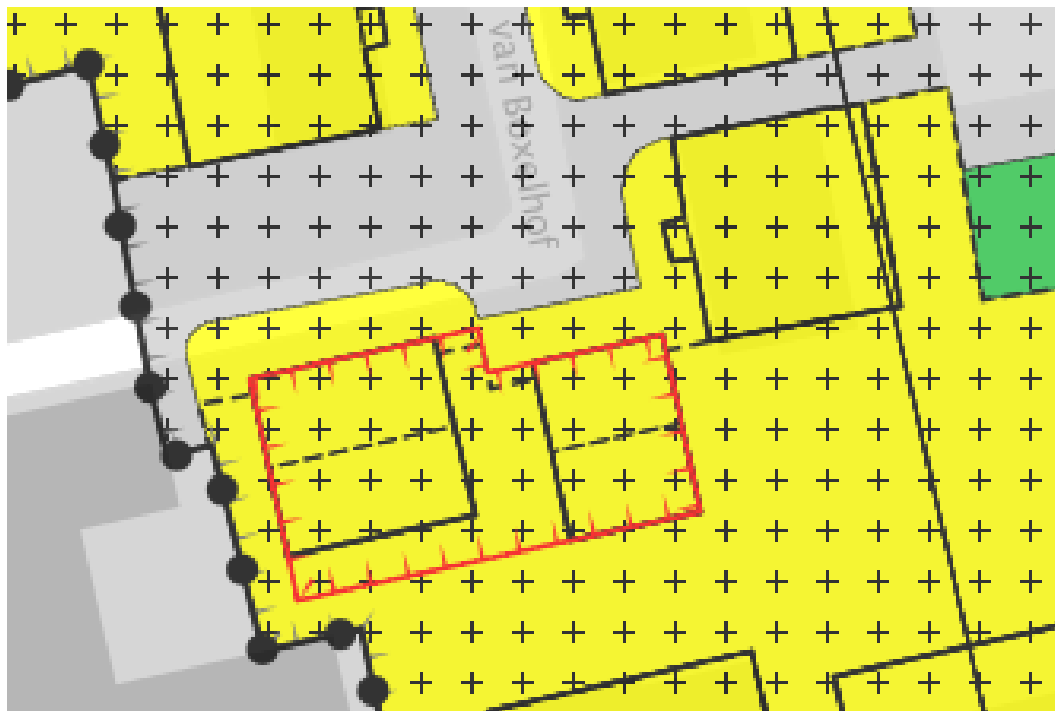


Afbeelding 1: ligging plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied waarvoor dit wijzigingsplan is opgesteld, zijn geregeld in bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' (vastgesteld op 4 februari 2013).

Het perceel waarop de bouw van de nieuwe woningen is voorzien heeft volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', en de gebiedsaanduidingen 'ihcs 1' en wro - zone – wijzigingsgebied – 2'. Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan. Het plangebied is hierop rood omkaderd. Dit rode kader geeft tevens de begrenzing van de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' weer.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'

Het bestemmingsplan laat de bouw van vier woningen aaneen op het perceel niet toe. Ter plaatse zijn slechts twee woningen aaneen en een vrijstaande woning toegestaan. In het bestemmingsplan is onder artikel 17.8.2 van de planregels echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van maximaal 4 woningen aaneen. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt uitsluitend ter plaatse binnen het vlak met de gebiedsaanduiding 'wro-zone- wijzigingsgebied 2'. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan een aantal voorwaarden gesteld aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid:

- binnen het aangegeven aanduidingsvlak mogen maximaal 4 aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd;
- de goothoogte van de achtergevel van de woningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- de goothoogte van de voorgevel (de gevel georiënteerd op het Pastoor van Boxelhof) van de woningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 meter;
- als parkeernorm dient te worden uitgegaan van de parkeerkencijfers die als bijlage 1 bij de planregels van bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' zijn opgenomen. Alle parkeerplaatsen dienen binnen het plangebied te worden gerealiseerd en worden openbaar toegankelijk;
- de ontwikkeling dient in overeenstemming te zijn met het actuele volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen zoals opgenomen in de 'Woonvisie';

- nieuwbouw van de woningen mag uitsluitend plaatsvinden, indien akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat de maximaal toegestane geluidsbelasting van de weg op de gevel van de woningen niet wordt overschreden, dan wel indien er een hogere grenswaarde is verkregen;
- voordat herontwikkeling plaatsvindt dient een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen;
- voordat herontwikkeling plaatsvindt dient archeologisch onderzoek en bodemonderzoek te hebben plaatsgevonden;
- voordat ontwikkeling plaatsvindt dient duidelijkheid te bestaan over de economische uitvoerbaarheid van het plan door het sluiten van een (anterieure) overeenkomst waarin alle plankosten door de initiatiefnemer worden gedragen.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt onderbouwd dat aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende planonderdelen:

- *Verbeelding*: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- *Regels*: In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- *Toelichting*: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor deze herziening relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Het vijfde hoofdstuk omvat de milieugerelateerde zaken, waaronder ook de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt de keuze voor de planmethodiek toegelicht. Het zevende hoofdstuk is gewijd aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur omgeving

Ruimtelijke structuur

De gemeente Gilze en Rijen bestaat uit vier kernen, waarvan Rijen de grootste is met ruim 15.500 inwoners. Rijen is ontstaan als buurtschap bij het destijds veel grotere Gilze. Tot de 19^e eeuw bleef Rijen een klein gehucht. Vanaf dat moment (1863) profiteerde Rijen erg van de spoorlijn die zorgde voor industriële uitbreidingsmogelijkheden. De bedrijven vestigden zich veelal direct achter de lintbebouwing langs de Hoofdstraat. De Pastoor van Boxelhof bevindt zich in het centrumgebied van de kern Rijen en is een zijstraat van deze Hoofdstraat. De hoofdstraat is nog steeds de doorgaande weg door het centrum en loopt van zuid naar noord. De meeste winkels en kleine bedrijfjes zijn langs deze weg te vinden. De grotere bedrijven zijn gesitueerd op een bedrijventerrein aan de rand van Rijen.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Ruimtelijke karakterisering

Het plangebied is een nog onbebouwd terrein in een bebouwde omgeving. Aan twee zijden grenst het perceel aan de achtertuinen van de woningen aan de Pius X straat, aan één zijde aan de achtertuinen van de panden aan de Hoofdstraat en aan de voorzijde grenst het plangebied aan het Pastoor van Boxelhof. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven met daarachter de achtertuinen en achtergevels van de panden aan de Pius X-straat.



Afbeelding 3: zicht op plangebied

Aan de Pastoor van Boxelhof bevinden zich gestapelde woningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Ook zijn er aaneengebouwde woningen en twee-onder-één-kappers aanwezig. De

goothoogte van de omliggende woningen bedraagt 6 meter. In de nabijheid van het plangebied is een huisartsenpost gevestigd.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van vier woningen aaneen, met de hoofdingang aan het Pastoor van Boxelhof en de achterzijde tegen de achtertuinen van de woningen aan de Pius X straat aan. Aan één zijde en achter één van de woningen zullen in totaal 6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Eén van de woningen zal iets verder terugliggen van het Pastoor van Boxelhof. De woningen zullen ook vanaf de achterzijde bereikbaar zijn. Op onderstaande tekening is de toekomstige situatie weergegeven.



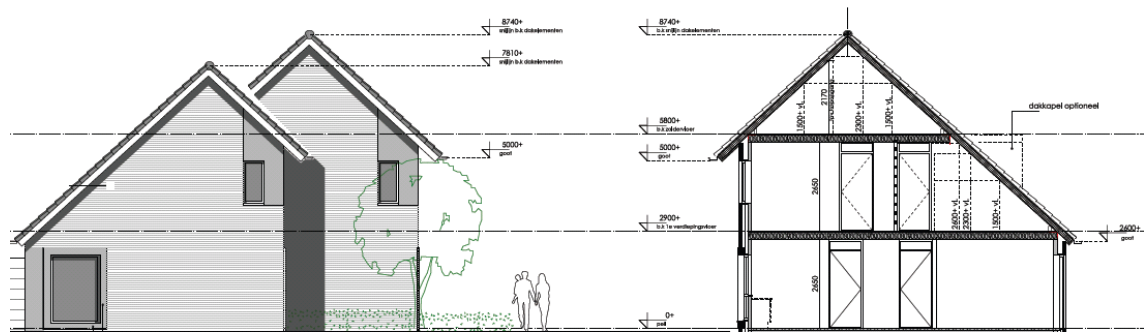
Afbeelding 3: toekomstige situatie

Op onderstaande afbeelding is de voorgevel van de te realiseren woningen weergegeven. De woningen zullen uit twee bouwlagen gaan bestaan en een nokhoogte krijgen van maximaal 8,74 meter.



Afbeelding 4: voorgevel

en een goothoogte van maximaal 5,00 meter aan de voorzijde (de gevel georiënteerd op het Pastoor van Boxelhof). Aan de achterzijde zal de goothoogte maximaal 2,60 meter worden.



Afbeelding 5: zijgevel

De diepte van drie van de vier woningen wordt 9,74 meter. De vierde woning zal 7,74 meter diep worden.

De wijzigingsbevoegdheid laat een nokhoogte toe van maximaal 8,00 meter. In het bouwplan wordt uitgegaan van een nokhoogte van maximaal 8,74 meter. Dat betekent dat dit wijzigingsplan de realisatie van de woningen niet rechtstreeks mogelijk zal maken en voor de uitvoering van het bouwplan gebruik gemaakt zal moeten worden van de zogenaamde 10% afwijkingsregeling. Deze afwijkingsregeling is standaard opgenomen in bestemmingsplannen en zal ook in dit wijzigingsplan opgenomen worden.

Parkeren zal zoveel mogelijk plaatsvinden binnen het plangebied. Om te voldoen aan het in bijlage 1 bij bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' behorende parkeerkencijfer van 1,8 parkeerplaatsen per woning, zullen op eigen terrein 6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit betekent dat 1,2 (afgerond 1) parkeerplaats opgevangen moet worden in de openbare ruimte. In de directe omgeving zijn diverse parkeerplaatsen aanwezig, zoals aan de achterzijde van de Pastoor van Boxelhof (De Houtelaar). Deze parkeerplaats is nooit volledig bezet en kan daarom dienen als extra opvang voor de parkeerbehoefte van de te realiseren woningen aan de Pastoor van Boxelhof.

Uitsluitend de gronden ter plaatse van Wro-zone - wijzigingsgebied – 2 mogen gewijzigd worden. Het planvoornemen gaat echter uit van een groter plangebied. Dat betekent dat bij dit wijzigingsplan ook gebruik gemaakt zal moeten worden van de zogenaamde 10% wijzigingsregeling. Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

In de afgelopen tien jaar gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan, vastgesteld in 2009, een nieuwe fase in.

Conclusie

Het Rijk heeft voor dit plangebied geen specifiek kaderstellend beleid geformuleerd.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelied.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan. Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

- regionale contrasten;
- een multifunctioneel landelijk gebied;
- een robuuste en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter-)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied.



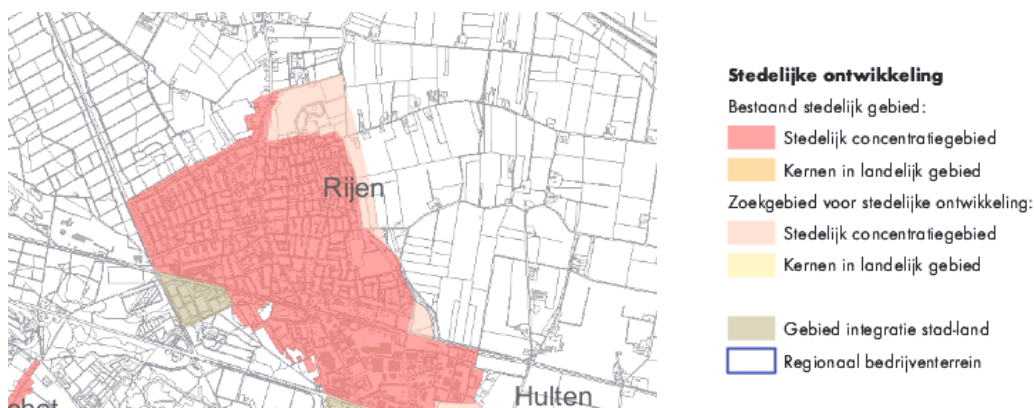
Afbeelding 6: uitsnede structuurenkaart Structuurvisie Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen het 'stedelijk concentratiegebied'.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op 7 februari 2014 is door Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is op 13 maart 2014 in werking getreden. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Binnen de stedelijke concentratiegebieden en daarbij behorende zoekgebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik zal het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling pas aan de orde zijn, als is gebleken dat deze niet in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. Dit nieuwe ruimtebeslag kan alleen plaatsvinden daar waar gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de zoekgebieden voor verstedelijking. Het plangebied is, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven, gelegen binnen het bestaand stedelijk concentratiegebied.



Afbeelding 7: uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen het 'stedelijk concentratiegebied'.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk concentratiegebied. Hierin is de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Het bouwplan past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Gilze en Rijen

De Structuurvisie Plus vormt het ruimtelijk beleidskader voor de periode tot 2020 en beoogt een heldere positionering van de gemeente in relatie tot plannen op provinciaal en regionaal niveau. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar het traject van herziening van bestemmingsplannen in de gemeente. In deze paragraaf zullen de relevante onderdelen uit de Structuurvisie Plus voor het plangebied worden behandeld.

Een zestal door de Raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten ('Piketpalen') vormt de basis voor de visie:

- wonen: geclausuleerde uitbreiding woongebied: inbreiding boven uitbreiding;
- werken: handhaving hoge niveau werkgelegenheid;
- voorzieningen: handhaving van het huidige voorzieningenniveau; geen bovengemeentelijke rol;
- recreatie en toerisme: nadruk op kwaliteit;
- landbouw: concentratie en schaalvergroting;
- natuur en landschap: landgoederenzone of ecologische verbindingszone.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en een uitgebreide ruimtelijke analyse van het gemeentelijk grondgebied is het 'laadvermogen' van de gemeente bepaald. Het laadvermogen geeft aan welke gebieden binnen de gemeente nog in aanmerking kunnen komen voor ruimtelijke ontwikkeling. Binnen het laadvermogen is een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld opgesteld, waarin een ruimtelijk toekomstbeeld wordt geschetst voor de diverse ruimtelijke aspecten: wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, natuur, landbouw en landschap, water en verkeer.

Wonen

Voor het bestaande woongebied dient het beleid gericht te zijn op het behoud en versterken van de leefbaarheid. De ruim aanwezige mogelijkheden voor herontwikkeling van inbreidingslocaties, die om verschillende redenen momenteel een weinig wenselijk ruimtelijk beeld hebben dienen benut te worden. Het beleid is gericht op verplaatsing en/ of sanering van de huidige functies en herinvulling van de locaties met voornamelijk woningbouw in behoorlijke dichtheden tot 40 woningen per hectare. Eventueel is, naast woningbouw, ook gedeeltelijk een andere invulling mogelijk met bijvoorbeeld commerciële functies of dienstverlenende bedrijven.

Ten aanzien van het ruimtebeslag van de woninguitbreiding wordt de voorkeur gegeven aan 'inbreiding'. Daarnaast is een beperkte en begrensde uitbreiding mogelijk aan de randen van de kernen. Hiertoe kan plaatselijk hogere bebouwing worden toegestaan.

Structuurplan Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft begin 2006 de structuurplannen Gilze en Rijen opgesteld. In de structuurplannen wordt de visie verwoord voor toekomstige ontwikkelingen binnen het grondgebied van de gemeente. De plannen zien met name op de kern zelf en niet op de aangrenzende gebieden. Voor het plangebied is geen specifiek beleid opgenomen.

Woonvisie 2011 - 2021

De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardeinstijgingen en daarmee vervalt een belangrijke aanjager van de koopwoningmarkt. De koopwoningmarkt verschuift steeds meer van een aanbod- naar een vragersmarkt. De rol van de woonconsument wordt sterker. Het woningbouwprogramma moet dan ook zoveel mogelijk tegemoet komen aan de effectieve vraag. Verder is het gedoseerd brengen van nieuwbouwwoningen op de markt van belang. Bij een overaanbod aan plannen houden deze elkaar 'gevangen'.

De woningmarkt is steeds meer een regionale markt. Regionale afspraken gaan niet alleen

over het aantal te bouwen woningen maar ook over prijsklasse en woningtypes. Daarbij spelen ook factoren als de samenhang met noodzakelijke stedelijke transformatieprocessen en ambities met betrekking tot stedenbouwkundige kwaliteit en locatiespecifieke uitgangspunten een rol van betekenis. In het meerjarig woningbouwprogramma moet dan ook de nadruk liggen op kansrijke plannen die goed afzetbaar zijn. Uit het woningbehoefte onderzoek komt de vraag naar relatief goedkope eengezinswoningen in de huur- en koopsector naar voren. Onderhavig planvoornemen maakt de bouw van vier woningen in het middensegment mogelijk. Deze woningen zijn geschikt voor starters.

Rijen kent volgens de Woonvisie geen specifieke probleemwijken of – buurten. Grote fysieke ingrepen of herstructureringsopgaven zijn daarom niet aan de orde. Een aandachtspunt voor de kern Rijen is dat er beperkte mogelijkheden zijn voor starters. De meesten jongeren uit Rijen lijken weg te trekken. Als aandachtspunt voor Rijen wordt de voortgang van de woningbouw genoemd. Het aantal nieuw te bouwen woningen lijkt net toereikend. Bij de nieuwe plannen moet goed worden gelet op de behoefte. Het beleid van de gemeente is daartoe bijgesteld, zodat er meer woningen in het middensegment kunnen worden gebouwd.

Onderhavig kleinschalig plan voor de bouw van vier woningen in het middensegment op een inbreidingslocatie past binnen het beleid van de Woonvisie.

Welstandsnota Gilze Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. De algemene welstandscriteria richten zich op:

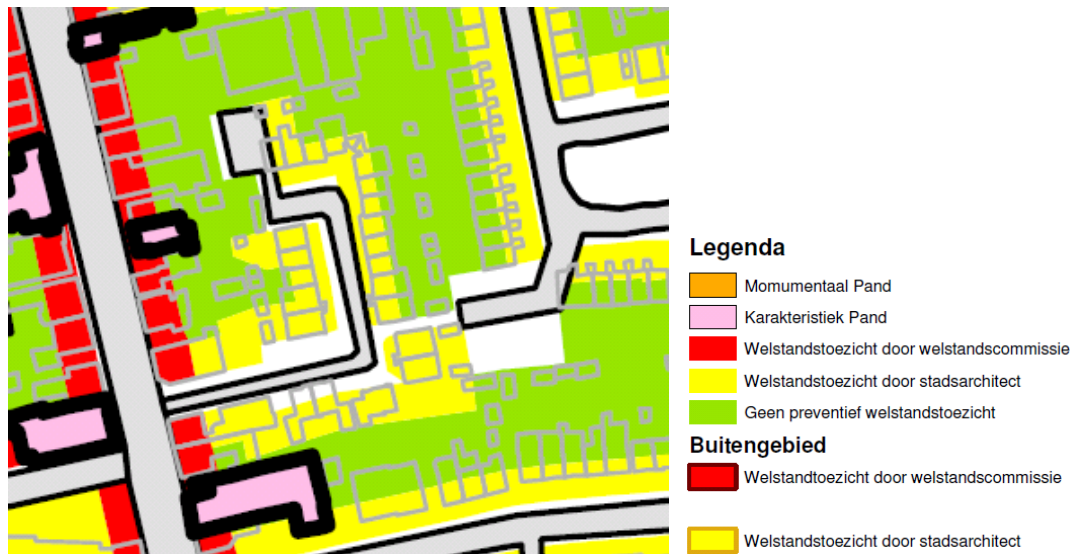
- de relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- de relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- de betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht.

Het plangebied valt binnen de ‘Reguliere welstandsgebieden - gemengde woongebieden’ (13). Gemengde woongebieden zijn opgebouwd volgens een rationele stedenbouwkundige structuur van (gestempelde) half open bouwblokken of volgens een gesloten stedenbouwkundige structuur gekenmerkt door een grillig stratenpatroon met gesloten bouwblokken, geclusterd rondom woonerven of hoven, of volgens een op zichzelf staande stedenbouwkundige structuur bij inbreidingen in bestaand stedelijk gebied. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, geschakelde en twee-onder-één-kap woningen, afgewisseld met gestapelde woningbouw op inbreidingslocaties. Aandachtspunten voor welstandstoezicht zijn:

- positionering in de rooilijn;
- samenhang in gevelwanden;
- gevelkenmerken en – opbouw;
- materialen en kleuren;
- toevoegingen aan het hoofdgebouw;
- reclametoepassingen.

Aangepast welstandstoezichtbeleid 2011

Op 20 december 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vernieuwen van het welstandsbeleid. Uit dit besluit blijkt dat de Welstandsnota Gilze en Rijen alleen nog geldt voor de rode gebieden op het bij de besluit behorende kaart. Voor de gele gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer. In plaats daarvan zal de beoordeling aan redelijke eisen van welstand plaatsvinden door middel van de 'algemene voorschriften gele gebieden'. Ook voor groene gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, met uitzondering van de excessenregeling. Het plangebied valt in het gele gebied. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de vier woningen zal daarom getoetst worden aan de 'algemene voorschriften gele gebieden'.



Afbeelding 8: uitsnede kaart welstandsnota.

Beleidsplan Archeologie

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 slechts dan een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, als 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 op groot draagkracht rekenen. Het beleid zorgt dus voor lastenverlichting voor de aanvragers en doet tegelijkertijd geen enkele afbreuk aan de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed.

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

- Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen

- Beleidskaart en toelichting.

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften. De beleidskaart is vertaald in bestemmingsplannen. Op het onderwerp 'archeologie' wordt verder ingegaan in paragraaf 15.8 van deze toelichting.

Groenstructuurplan 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 beekdalten het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend aan de kernen bij aan de groene uitstraling. Bosgebieden verweven met de kern en historische structuren begeleid door boomstructuren dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern.

Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken. Groen is regelmatig het kind van de rekening.

Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente Gilze en Rijen wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt en zo verloren gaat.

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



Afbeelding 9: gewenste groenstructuur Rijen

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

Voor het plangebied is geen wenselijke groenstructuur opgenomen in het groenstructuurplan.

Duurzaam bouwen

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

Milieu 2006-2010, actualisatie 2007

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

Beleid Aan huis gebonden beroepen

In het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' is een afwijkingsregeling opgenomen voor het uitoefenen van een zogenaamd 'aan huis gebonden beroep'. Aangegeven is aan welke criteria moet worden voldaan om gebruik te kunnen maken van deze regeling:

- a. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven, waarbij maximaal 25% van het bebouwd oppervlak van de aanwezige bebouwing met een maximum van 60 m² ten behoeve van aan huis gebonden beroep of bedrijf als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed;
- c. het gebruik mag geen onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. de activiteit moet uitgeoefend worden door de bewoner;
- f. door de uitoefening van de activiteiten mag het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig veranderen, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest.

Mantelzorg

Mantelzorg betreft het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband. Om tegemoet te komen aan de vraag naar mantelzorg kan het college afwijking van de verbodsbepaling dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning mag worden gebruikt. In de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' is de mogelijkheid van mantelzorg nader uitgewerkt.

Alvorens afwijking te verlenen vraagt het college onafhankelijk advies aan bij een ter zake deskundige. Op het moment dat de zorgbehoevende verhuist, overlijdt of de zorgbehoefte op enige andere wijze niet meer van toepassing is, zal de afwijking van rechtswege per direct komen te vervallen. Na vervallen van de afwijking, dient het bijgebouw / bedrijfsgebouw conform de bestemming in gebruik te worden genomen en moet deze dusdanig worden ontmanteld dat bewoning niet meer mogelijk is.

Ingeval er sprake is van een achterblijvende partner zal de situatie voor een jaar worden gedoogd, om zodoende de achterblijvende partner de gelegenheid te geven vervangende woonruimte te vinden of een op zich zelf betrekking hebbende afwijking aan te vragen.

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 meergeneratie woning 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 inwonergedeelte.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor een meergeneratiewoning zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'. 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, danwel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
- geen intern fysiek scheiding (of compartimentering) door middel van een scheidingsmuur zonder deuren tussen de twee woongedeeltes.
- 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, danwel van een gezamenlijk eigenaarschap.
- parkeren op eigen terrein.

Kamerverhuur verordening

Op 21 oktober 2009 zijn de 'Beleidsregels voor verlening van een ontheffing van het bestemmingsplan (artikel 3.23 Wro) 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 ontheffing verleend van het bestemmingsplan voor kamerverhuur en/of logies.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

De toekomstvisie 'Samen werken aan Ontwikkeling,: Wij zijn Gilze en Rijen!' geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025:

‘Onze gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur. De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken. Ook willen we nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als we er met z’n allen aan werken. Het is nodig dat wij als gemeente verbindingen leggen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de ons omringende gemeenten’. Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

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

Woningbouw

Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Dat 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 de gemeente binden. Men wil inspelen 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. Uitgangspunt 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 de kwaliteit van de bebouwde structuur van de kernen ten goede. De gemeente kiest ervoor om te bouwen voor een regionale behoefte. Daardoor blijft er voldoende draagkracht voor (winkel-)voorzieningen in de kernen Rijen en Gilze. Het meer 'stedelijke' karakter van Rijen wil de gemeente versterken.

Geurvisie 2008

Op 15 december 2008 heeft de raad de geurverordening vastgesteld. Bij de geurverordening hoort ook de geurkaart, die aangeeft waar de afwijkende normen voor intensieve veehouderij gelden. De motivatie om te komen tot deze geurverordening is opgenomen in de van dit besluit onderdeel uitmakende gebiedsvisie geur.

Uit de gebiedsvisie geur is gebleken dat voor de kern Rijen en omgeving er geen afwijkingen van de landelijke normen noodzakelijk zijn om een redelijk goed tot goed woon- en leefmilieu in de kern en toekomstige stedelijke uitleglocaties zoals opgenomen in Wonen naar Wens te garanderen.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

Kader

Op grond van het Bro dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemming)wijziging. In de praktijk wordt begonnen met een BIS-toets die eventueel uitgebreid kan worden met achtereenvolgens een vooronderzoek conform de NVN 5725 en een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dan wel een daarvan afgeleid grofmaziger onderzoek dat is toegesneden op het stadium van planvorming.

Een bodemonderzoek kan ook worden gebruikt of is noodzakelijk ten behoeve van andere (wettelijke) kaders, namelijk:

- Woningwet: Op basis van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er wordt gebouwd op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers. Dit wordt voorkomen met het uitvoeren van bodemonderzoek;
- Wet milieubeheer: nulsituatie voor te realiseren bedrijfsbestemmingen;
- grondtransactie: aan- en verkoop van terreinen.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Op 23 april 2007 is door Klaassen Gilze BV een verkennend bodem en grondwateronderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is ouder dan 5 jaar en zou derhalve moeten worden geactualiseerd. In het verkennend bodemonderzoek zijn grondwaterverontreinigingen aangetroffen met arseen en chroom vanaf maaiveld tot een maximale diepte van 2,0 m–mv. in het freatisch grondwater zijn verontreinigingen met arseen aangetroffen. De aangetoonde verontreinigingen zijn niet te relateren aan ‘bekende activiteiten’ die in het verleden op de locatie plaatsgevonden hebben. Wel is bekend dat in de omgeving van de locatie diverse activiteiten hebben plaatsgevonden die te maken hadden met de leerindustrie. Naast agrarische activiteiten werd in de regio namelijk ook o.a. leer in eigen beheer bewerkt. Tussen 1900 en 2000 zijn in een omtrek van 100 meter bovendien diverse leerlooierijen, leerfabrieken, een schoenfabriek, een schoppeer en straalbedrijf en een benzinepomp in bedrijf geweest.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek hebben aanleiding gegeven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek (27 februari 2009) om de ernst en omvang van de verontreiniging te bepalen. Op basis van dit nader bodemonderzoek is geconcludeerd dat de grond op de onderzoekslocatie op het zuidelijk en oostelijk deel van het perceel vanaf maaiveld tot plaatselijk 2,0 m–mv matig tot sterk verontreinigd is met arseen en/of chroom. Het grondwater ter plaatse van de matige tot sterke verontreiniging is maximaal licht verontreinigd met arseen en/of chroom (zuidelijke perceelsgrens). Aan de noordzijde van de perceelsgrens is sprake van een sterk verhoogde concentratie arseen in het grondwater.

De hoeveelheid sterk verontreinigde grond betreft meer dan 25 m³: er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het project valt onder het Besluit uniforme saneringen waardoor het niet noodzakelijk is om een saneringsplan op te stellen. In maart 2009 is melding gemaakt van de sanering bij de provincie Noord Brabant. Er is in het verleden ook een saneringsplan ingediend bij de provincie (BUS

melding). Deze is inmiddels verouderd. Er dient derhalve opnieuw een saneringsplan te worden ingediend bij de provincie waarbij een uitsplitsing moet worden gemaakt in het onderzoek naar de chroom verontreiniging. Na goedkeuring zal sanering plaatsvinden.

Conclusie

De locatie is voldoende onderzocht om de ernst en omvang van de verontreiniging te bepalen. Verder onderzoek is niet noodzakelijk. Om de locatie geschikt te maken voor de beoogde bestemming dient de verontreiniging met arseen en chroom gesaneerd te worden. Voorafgaand aan de bouw zal de verontreiniging verwijderd moeten zijn. Hiervoor zal een saneringsplan moeten worden opgesteld. Voor het opstellen van een saneringsplan zijn drie mogelijkheden beschikbaar, te weten; een (deel)saneringsplan, een Plan van Aanpak of een BUS-melding. Een omgevingsvergunning mag pas worden verleend als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe functie.

Op de locatie zijn graafwerkzaamheden voorzien tot boven de grondwaterstand. Er vindt geen onttrekking van grondwater plaats. Indien blijkt dat toch grondwater onttrokken gaat worden, dient dit vrijkomende grondwater geloosd te worden op het riool. De onttrekking en lozing van grondwater moet gemeld worden bij het bevoegd gezag.

5.2 Water

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Kader

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

In de afgelopen tien jaar gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan, vastgesteld in 2009, een nieuwe fase in.

Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan (PWP) bevat het strategische waterbeleid van de provincie (deel A). Het is ook het beheerplan voor grondwateronttrekkingen (deel B). Het plan is afgestemd op de verplichtingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen, geldig tot eind 2015.

Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

Waterbeheerplan

Voor de periode 2010-2015 heeft het waterschap Brabantse Delta het waterbeheerplan 'Water beweegt' vastgesteld. Het waterschap werkt aan een beter watersysteem dat robuuster moet 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.

Met dit plan geeft het waterschap aan waar zij haar pijlen voor deze periode op richt: een dynamische samenleving, verantwoord en duurzaam, een inhaalslag voor beheer en onderhoud, en effectief samenwerken. Uitgangspunt is onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden

Met de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden geeft het waterschap de hydraulische normenvoor ingrepen die effecten hebben op het watersysteem. Basisprincipe is dat het watersysteem als geheel zowel kwantitatief als kwalitatief op orde is en blijft.

In de hydraulische randvoorwaarden staat het waterneutraal ontwikkelen centraal. Conform het NBW is het uitgangspunt dat het watersysteem in de uitgangssituatie op orde is en na de nieuwe ontwikkeling op orde blijft. Een belangrijk onderdeel van de hydraulische randvoorwaarden is dan ook beleid hoe omgegaan wordt met de afvoer van hemelwater vanaf verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Het waterschap hanteert daarbij als voorkeursvolgorde infiltreren, retentie aanleggen binnen het plangebied, retentie aanleg buiten het plangebied en dan pas berging zoeken in een bestaand watersysteem.

De basis waarop retentievoorzieningen voorgeschreven worden is de keur. In de keur is een verbod opgenomen om zonder vergunning hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak met een omvang van 2000 m² of meer, op een oppervlaktewaterlichaam te lozen. Het Waterschap stelt bij watertoetsprocedures geen compensatie in de berging verplicht indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische

situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

De ondergrond in midden Noord-Brabant is opgebouwd uit afzettingen, die geohydrologisch kunnen worden onderverdeeld in relatief goed en slecht waterdoorlatende lagen. In de ondergrond van midden Noord-Brabant komen twee watervoerende pakketten voor, min of meer gescheiden door een slechte doorlatende laag.

Door lokale factoren, de nabij gelegen Gilze Rijen storing en andere storingen en grillige breuklijnen kan en sterk afwijkend patroon van de bodemopbouw en stromingsrichting van het grondwater verwacht worden.

Onder de circa 3,5 meter dikke deklaag bevindt zich meest waarschijnlijk het eerste watervoerend pakket met een dikte van circa 23 meter. Daaronder is de circa 58 meter dikke scheidende laag van Kedichem en Tegelen aanwezig. Het regionale patroon wijst op een noord-westelijke stromingsrichting.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. In of nabij het plangebied zijn geen waterlopen of andere waterstaatswerken aanwezig die in het beheer zijn van het waterschap.

Afvalwater en hemelwater

Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater worden gescheiden ingezameld en afgevoerd. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd op de bestaande riolering in Rijen. Het hemelwater wordt opgevangen in een infiltratierool waar het hemelwater in eerste instantie zal infiltreren door middel van infiltratiekragen. Bij veel neerslag zal het regenwater afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

Toekomstige situatie

Afvalwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de Pastoor van Boxelhof. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

Hemelwater

De gronden waarop het bouwplan is voorzien zijn op dit moment in gebruik als plantsoen. Dit perceel beslaat circa 600 m² en is nu onverhard. Met de uitvoering van het bouwplan wordt een groot deel van het terrein verhard. Gemakshalve is uitgegaan van een volledige verharding van het terrein.

Het verhard oppervlak neemt niet meer toe dan 2.000 m². Een retentie is zodoende op basis van het waterschapsbeleid niet vereist. Wel dient op een duurzame wijze afkoppeling van hemelwater plaats te vinden. Door het bevoegd gezag gestelde randvoorwaarden:

- bij voorkeur bovengrondse voorziening(en) aanleggen;
- bij voorkeur een infiltratievoorziening aanleggen/toepassen die eenvoudig te onderhouden is;
- gevolgen in beeld brengen van een infiltratie- of bergingsvoorziening gedimensioneerd op een “neerslaggebeurtenis” met een neerslaghoeveelheid van 20 mm. (Zie: Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (pag. 48-49), 2009 -2012, Gemeente Gilze en Rijen).

De bodem is opgebouwd uit zand en de grondwaterstand is laag. De grondwaterstand ligt ruim onder de 2.00 m beneden het maaiveld. Gelet hierop is het mogelijk het hemelwater te infiltreren. Uitgegaan moet worden van een bui van 40 mm. Dit betekent een te infiltreren hoeveelheid neerslag van 25, 79 (dakoppervlak) x 0,040 = 8,23m³. Het hemelwater afkomstig van de overige verharding kan direct in de tuin wegzijgen.

Infiltratiekratten hebben doorgaans een diepte van 40 cm. Om 8,23 m³ hemelwater te bergen in de kratten, alvorens het kan infiltreren in de bodem, is een oppervlakte van 20,58 m² aan infiltratiekratten nodig. Deze kunnen worden gesitueerd onder de parkeerplaatsen. Voor grotere neerslaggebeurtenissen dienen de infiltratiekratten een overloop naar het maaiveld te krijgen, waar het hemelwater via de aanwezige kolken in de straat afgevoerd kan worden.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden. Toe te passen duurzame materialen:

- hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal;
- platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen;
- dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat;
- ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Brabantse Delta toegezonden. Op (PM) is van het waterschap een wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen 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 aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Bij woningbouw is er sprake van NIBM als een nieuwe woningbouwlocatie kleiner is dan 1500 woningen. Het planvoornemen betreft het bouwen van vier woningen, waardoor er geen sprake is van een noemenswaardige toename aan verkeer. De ontwikkeling valt dan ook aan te merken als 'Niet in betekenende mate'.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Geluid

Kader

Een woning is een zogenaamde 'geluidgevoelige bestemming'. Om deze reden gelden de regels en normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh).

Wegverkeerslawaaï

Krachtens de Wgh worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (artikel 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig, indien sprake is van:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (artikel 74 lid 2a Wgh) of;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt (artikel 74 lid 2b Wgh).

De breedte van de geluidzones als functie van het aantal rijstroken van de weg en het soort gebied is weergegeven in onderstaande tabel:

Gebied	Breedte geluidzone
Stedelijk	
- 1 of 2 rijstroken	200 meter
- 3 of meer rijstroken	350 meter
Buitenstedelijk	
- 1 of 2 rijstroken	250 meter
- 3 of 4 rijstroken	400 meter
- 5 of meer rijstroken	600 meter

Tabel 1: breedte geluidzones als functie van het aantal rijstroken

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Hoofdstraat. Voor de Hoofdstraat geldt een zone van 200 meter breedte. De kortste afstand tot de as van de Hoofdstraat bedraagt circa 40 meter. Om deze reden is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï verplicht.

Op 22 april 2014 is door Raadgevend ingenieursbureau Metz B.V. uit Woudrichem een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Met dit geluidsonderzoek zijn de geluidbelastingen bepaald voor het jaar 2024

Volgens artikel 82 lid 1 van de Wgh mag de geluidbelasting Lden ter plaatse van de nieuwe woningen niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woningen lager dan 48 dB zal zijn. Gelet hierop is het niet noodzakelijk een ontheffingsprocedure te volgen en hoeft geen Hogere Grenswaarde vastgesteld te worden.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï bedraagt maximaal 52 dB zonder de aftrek van 5 dB ex artikel 110 Wgh. Dit betekent dat ik het kader van het Bouwbesluit 2012 geen nader akoestisch onderzoek ten aanzien van de te behalen geluidwering van de gevels van de nieuw te bouwen woningen noodzakelijk is.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Conform de systematiek van het geldende bestemmingsplan worden bij de zonering ten opzichte van omliggende woningen de volledige richtafstanden gehanteerd. Deze richtafstanden komen uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500

5.3	1000	7000
6	1500	1000

Tabel 2: richtafstanden brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Onderzoek

Onderhavig wijzigingsplan maakt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk. Hieronder is aangegeven welke bedrijfsbestemmingen in de omgeving voorkomen en welke richtafstand daarvoor geldt ten opzichte van milieugevoelige functies. Uitgegaan is van omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Adres	Naam	Gebruik	Cat	Richt-afstand	Werkelijk
Riekevoort 18	Stiptop tuinen	Hoveniersbedrijf	2	30 meter	70 meter
Hoofdstraat 109	Autohuis Rijen B.V.	Autobedrijf	2	30 meter	120 meter
Heistraat 3	Adriaan Seelen Beeldhouwwerken V.O.F.	Beeldhouwer	2	30 meter	100 meter
Heistraat 5A	De Bijzaak	Kringloopwinkel	--	--	120 meter
Heistraat 7	Blue Box design	Grafisch ontwerp	2	30 meter	135meter
Hoofdstraat 83	Autobedrijf Wouters	Garagebedrijf	2	30 meter	100 meter

Tabel 3: afstanden bedrijfsbestemmingen omgeving plangebied tot plangebied

Conclusie

Op basis van de werkelijke afstanden kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de richtafstanden en omliggende bedrijvigheid in principe niet belemmerd wordt. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen consequenties voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen kabels en/of leidingen die relevant zijn in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.7 Externe veiligheid

Kader

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Als 'harde' afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is een Basisnet Weg en Basisnet Water van toepassing.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

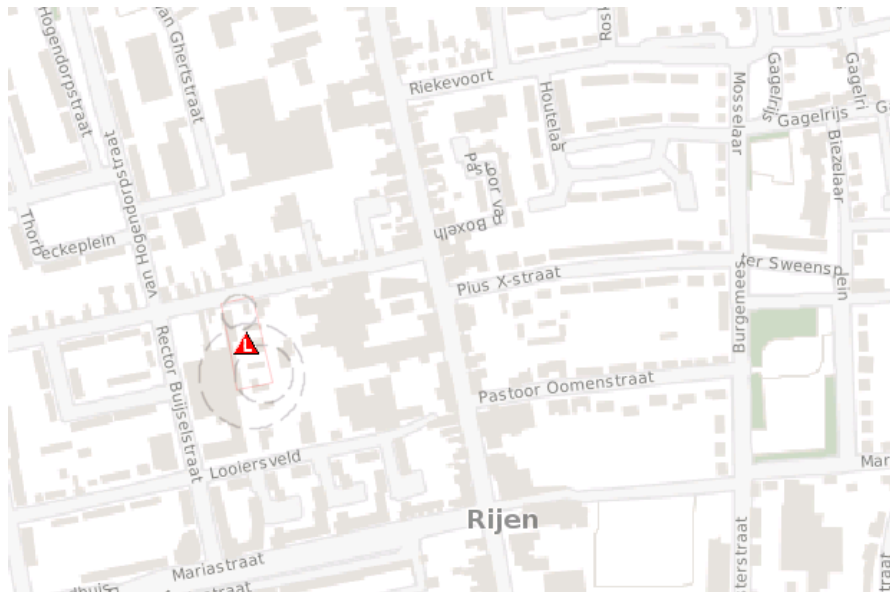
Onderzoek

Transport over weg

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Rijkswegen of Provinciale wegen gelegen die een beperking vormen ten aanzien van de Externe Veiligheid. Ook zijn binnen of in de directe nabijheid van het plangebied geen wegen waarvoor transport van gevaarlijke stoffen is gerouteerd.

Transport over water

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied is geen vaarweg gelegen die een EV beperking vormt voor het plan.



Afbeelding 10: Uitsnede risicokaart

Transport over het spoor

De afstand van het plangebied tot de spoorlijn Breda–Tilburg is 950 meter. Deze afstand is zo groot dat de spoorlijn geen EV beperking oplegt aan de ontwikkeling.

Transport per buisleiding

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen hoge druk aardgasleidingen of brandstofleidingen zodat geen sprake is van een EV beperking als gevolg van de aanwezigheid van transportleidingen.

Risicovolle bedrijven en LPG vulpunten

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven en/of LPG vulpunten gelegen. Het dichtstbijzijnde LPG vulpunt bevindt zich aan de Heistraat 13 te Rijen (Avia Servicestation). Dit LPG vulpunt is inmiddels gesaneerd, waardoor er op dit aspect geen relevantie is voor het plangebied.

Groepsrisico

In het plangebied worden vier woningen gerealiseerd. Gelet op de afstanden en de huidige bevolkingsdichtheid betekent dit een relatief verwaarloosbare toename van het groepsrisico. Er hoeft voor de realisatie van woningen dan ook geen verantwoording afgelegd te worden voor een toename van het groepsrisico.

Conclusie

Met betrekking tot het transport over de weg, spoor- en waterwegen, hoogdruk gasleidingen en bedrijven zijn er geen beperkingen ten aanzien van Externe Veiligheid. Er hoeft daarnaast geen verantwoording afgelegd te worden voor een toename van het groepsrisico.

5.8 Flora en fauna

Kader

Flora- en faunawet

De flora- en faunawet (Stv.1998,402) is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet bundelt onder meer de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen, namelijk de Vogelwet 1936, de jachtwet, de (oude) Natuurbeschermingswet, de Nuttige Dierenwet 1914 en de Wet bedreigde dier- en plantensoorten. De Flora- en faunawet richt

zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het gaat daarbij om alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd bruine rat, zwarte rat en huismuis). Alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkele bij AMvB (Stb. 523, 2000) speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de wet is het ‘nee, tenzij’ beginsel. Slechts voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet (voor zover hiervoor niet reeds op basis van een ander artikel vrijstelling of ontheffing kan worden verleend). Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Kort gezegd worden de onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten in drie categorieën verdeeld, met elk een ander regime wat betreft ontheffingen:

- algemene soorten (FF1);
- overige soorten (FF2);
- streng beschermde soorten (FF3);

De categorie ‘algemene soorten’ – zoals mol en konijn - is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag. De categorie ‘overige soorten’ is eveneens voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) goedgekeurde gedragscode. In zo’n code geeft de sector zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten uit de categorie ‘overige soorten’, een ontheffing worden aangevraagd. De categorie ‘streng beschermde soorten’ omvat de soorten die worden genoemd in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie wordt slechts in een beperkt aantal situaties een ontheffing verleend. Getoetst wordt aan de volgende criteria:

- 1) er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
- 2) er is geen goed alternatief;
- 3) de activiteit past binnen een van de hierna genoemde belangen:
 - onderzoek en onderwijs;
 - repopulatie en herintroductie;
 - bescherming flora en fauna
 - veiligheid van het luchtverkeer;
 - volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - dwingende redenen van openbaar belang;
 - voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom;
 - belangrijke overlast veroorzaakt door dieren;
 - uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw;
 - bestendig gebruik;
 - uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Deze drie criteria vormen de zogenaamde uitgebreide toets en aan alle drie moet worden voldaan. Als het gaat om een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het betreft streng beschermde soorten en/of vogels, dan wordt daarnaast getoetst op een vierde criterium:

- 4) de werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat sprake is van ‘zorgvuldig handelen’.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van streng beschermde soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn. Dat zijn:

- bescherming van flora en fauna;
- volksgezondheid of openbare veiligheid;
- dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van vogels ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- bescherming van flora en fauna;
- veiligheid van het luchtverkeer;
- volksgezondheid of openbare veiligheid.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt verschillende soorten gebieden. De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert van 1967, deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen, onder andere door het aanwijzen van beschermde natuurmonumenten. Deze oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 1998 vervangen en sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden.

De bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (tezamen genoemd "Natura 2000") zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Zodoende is het Europese beleid ten aanzien van natuurbescherming in de Nederlandse wet verankerd. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende soorten gebieden:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (samen zijn dit de Natura 2000-gebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands (RAMSAR Conventie).

Onderzoek

Er is geen gebiedsbescherming van toepassing op het plangebied. In 2007 is wel een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te onderzoeken of beschermde natuurwaarden betrokken zijn bij een eerder plan voor de bouw van woningen op het terrein. Op dat moment was het terrein begroeid met bomen en struiken. Vastgesteld is dat:

- de aanwezigheid van beschermde planten in het gebied uit te sluiten is;
- verwijdering van de bestaande groenstructuur geen nadelige gevolgen heeft voor vleermuizen;
- bomen en struiken niet verwijderd mogen worden wanneer er vogels in broeden;
- het plangebied ongeschikt is voor amfibieën, vissen en reptielen;
- geen rekening gehouden hoeft te worden met beschermde ongewervelde dieren.

Nadien is het terrein vrijgemaakt van bomen en begroeiing en wordt het onderhouden als grasveld. Voor het verwijderen van de bomen is een kapvergunning vereist. Er is geen aanleiding om het in 2007 uitgevoerde onderzoek te actualiseren.



Afbeelding 11: foto plangebied 26 februari 2014

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen vanuit het aspect flora en fauna.

5.9 Archeologie

Kader

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

In dit kader heeft de gemeente Gilze en Rijen op 26 april 2012 het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg' en een 'Archeologische beleidskaart' vastgesteld. Het resultaat is een archeologische beleidsadvieskaart. Op deze beleidskaart zijn verschillende waarderingen aangebracht.

De gemeente wil met dit nieuwe beleid meer maatwerk leveren door mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen waar dat nodig en ruimtelijke ontwikkelingen zo min mogelijk te belemmeren op plekken waar de kans op archeologische vondsten klein is. Het nieuwe beleid maakt daartoe onderscheid in gebieden met hogere en gebieden met lagere verwachtingswaarden.

De archeologische beleidsadvieskaart is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens van het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde (hoog of laag) wordt het beleid aangescherpt of juist versoepeld. De archeologische verwachtingswaarden zijn vertaald naar de verschillende bestemmingsplannen.

Het plangebied heeft volgens bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' de archeologische verwachtingswaarde 3. Dit betekent dat de aanvrager van een omgevingsvergunning op grond van artikel 20.2 onder b van genoemd bestemmingsplan:

- een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Het bepaalde in artikel 20.2 onder b van bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft (o.a.) op een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m².

Aangezien het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk van minder dan 250 m² is het bepaalde in artikel 20.2 onder b van bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' niet van toepassing.

Opgemerkt dient te worden dat door de aard van het uitgevoerde onderzoek, steekproefgewijs, niet uitgesloten kan worden dat er (diepere) archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Indien tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische resten aangetroffen worden, moeten deze conform artikel 53 van de Monumentenwet verplicht gemeld worden bij het Rijk.

Conclusie

Voor het plangebied zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

Het wijzigingsplan ‘Pastoor van Boxelhof Rijen’ kan worden gekarakteriseerd als een wijziging van het bestemmingsplan ‘Woongebied Rijen’ en is ontwikkelend van aard. In een dergelijke planvorm ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de planregels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘Woongebied Rijen’. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen ‘Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)’. De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

Aan de beoogde parkeerplaatsen is de bestemming ‘verkeer’ toegekend. Binnen deze bestemming zijn wegen, voet- en fietspaden en alle overige verkeersvoorzieningen, zoals parkeerplaatsen mogelijk.

Artikel 4 Wonen

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor de wonen en hebben derhalve de bestemming ‘Wonen’ gekregen. Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen toegestaan tot een bepaalde omvang. In het plangebied mogen ten hoogste 4 woningen, in de vorm van rijwoningen worden gebouwd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3

De dubbelbestemming Archeologie is gehanteerd voor het gehele plangebied dat een verwachtingswaarde heeft. Voor het plangebied geldt regime 3. In dit archeologie regime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 250 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeren, ondergeschikte bouwdelen en bestaande maten.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Ten behoeve van de nabij gelegen militaire vliegbasis Gilze-Rijen zijn er aanvullende regels opgenomen voor de toegestane bouwhoogte. Het gaat om de gebiedsaanduiding 'overig-ihcs' (Inner Horizontal and Conical Surface).

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel biedt een algemene mogelijkheid om van het plan af te wijken. Deze afwijkingsmogelijkheid heeft tot doel om flexibel in te kunnen spelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het wijzigingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: wijzigingsplan 'Pastoor van Boxelhof Rijen'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. Dit wijzigingsplan voorziet in een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief op particulier terrein, waar op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening een anterieure overeenkomst met de gemeente Gilze en Rijen is getroffen. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld. Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties aan dit plan verbonden. Het wijzigingsplan is daarom economisch uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp wijzigingsplan zal in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden worden aan bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid geboden wordt om een reactie te geven op het plan. Daarnaast zal het voorontwerp gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd worden. De resultaten van het vooroverleg worden opgenomen in dit wijzigingsplan.