

Bestemmingsplan

Herziening Vliegende Vennen Noord-Oost

Gemeente Gilze en Rijen



Bestemmingsplan

Herziening Vliegende Vennen Noord-Oost

Gemeente Gilze en Rijen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

Juni 2013

Vastgesteld:

1 juli 2013

Projectgegevens:

TOE04-0252116-01C

REG04-0252116-01B

TEK04-0252116-01B

BY04-0252116-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0784.bpherzieningVVNO-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

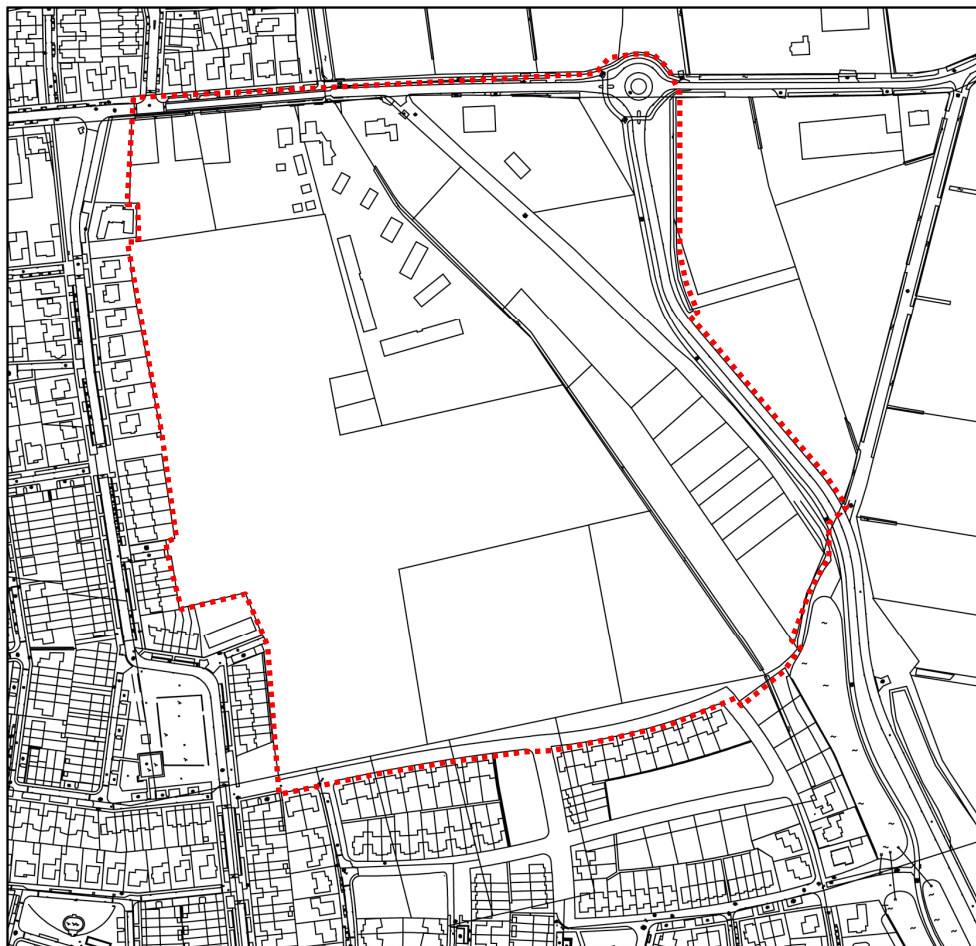
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	Beleid	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	6
2.4	Conclusie	14
3	Bestaande situatie	15
3.1	Ruimtelijke structuur	15
3.2	Ontsluiting	17
4	Uitgangspunten en randvoorwaarden	19
4.1	Programmatische randvoorwaarden	19
4.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	19
5	Milieugegevens en –onderzoek	23
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	23
5.2	Luchtkwaliteit	24
5.3	Bodem- en grondwateronderzoek	26
5.4	Waterparagraaf	27
5.5	Flora en fauna	31
5.6	Archeologie	31
5.7	Hinder bedrijvigheid	33
5.8	Externe veiligheid	34
5.9	Kabels en leidingen	34
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	35
5.11	MER-plicht	35
6	Planbeschrijving	37
6.1	Stedenbouwkundige visie	37
6.2	Relatie met omgeving	37
6.3	Bebouwingsstructuur	38
6.4	Groen en water	39
6.5	Speelvoorzieningen	39
6.6	Ontsluiting	40
6.7	Parkeren	40
6.8	Duurzaamheidskwaliteitsplan	40
6.9	Vertaling stedenbouwkundige visie in het bestemmingsplan	41

7	De bestemmingen	43
7.1	Het juridische plan	43
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	43
8	Economische haalbaarheid	47
9	Procedures	49
9.1	Wettelijk vooroverleg	49
9.2	Vaststelling	49

Separate bijlagen

1. Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 3 januari 2013
2. Verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond bv, 5 augustus 2005
3. Waterhuishoudkundig plan Vliegende Vennen Noord-Oost, Geofox-Lexmond bv, 4 juni 2013
4. Advies Waterschap Brabantse Delta, 3 juni 2013
5. Natuurtoets, Croonen Adviseurs, 9 oktober 2012
6. Archeologische inventarisatie, Vestigia, 10 mei 2004
7. Megabooronderzoek, Vestigia, 7 november 2005
8. Inventariserend veldonderzoek door middel van Proefsleuven, BILAN, 21 december 2007
9. Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Vliegende Vennen Noord-Oost'



Plangrens bestemmingsplan

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Ten oosten van Rijen, in de gemeente Gilze en Rijen, is de uitbreidingswijk Vliegende Vennen deels gerealiseerd. Voor het laatste deel van de Vliegende Vennen is op 22 februari 2010 het bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost' vastgesteld. In dit bestemmingsplan worden 199 woningen direct mogelijk gemaakt. Een aantal woningen is inmiddels al gerealiseerd.

Het bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost' heeft een globale opzet, maar kent weinig flexibiliteit wat betreft de situering, de afmetingen van de woningen en afwijkingsmogelijkheden. De huidige woningbouwbehoefte sluit niet aan op het vastgestelde bestemmingsplan. De gemeente heeft een verkavelingsstudie verricht die beter aansluit op de huidige en toekomstige woonwensen. De verkavelingsstudie past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan uit 2010 is dan ook noodzakelijk.

In voorliggend bestemmingsplan kan zowel het stedenbouwkundig plan, dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan uit 2010, als de nieuwe verkavelingsstudie mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan bevat een flexibele regeling die enerzijds inspeelt op de veranderingen in de woningmarkt en anderzijds rechtszekerheid richting de burgers biedt.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie van voorliggend bestemmingsplan ligt ten oosten van de bebouwde kom van Rijen, in de gemeente Gilze en Rijen. Het gebied ligt tussen de Marga Klompélaan, het Mathilde Wibautplein, de Hannie Schaftlaan en de Zwarte Dijk. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 15 hectare. Het plangebied is inzichtelijk gemaakt op de nevenstaande illustratie.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2010. In dit bestemmingsplan is, aansluitend op het woongebied in het westen, een gedetailleerde woonbestemming opgenomen. Langs de Den Butter, in het oosten van het plangebied, zijn de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Groen' opgenomen. Ook de parkstrook tussen de Vliegende Vennen Noord-Oost en de Vliegende Vennen Zuid-Oost heeft een groenbestemming. Voor een gebied tussen de percelen met een agrarische bestemming en met de gedetailleerde woonbestemming is een uit te werken woonbestemming opgenomen.



Luchtfoto met aanduiding van het plangebied (bron: Bing Maps)

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de belangrijkste beleidskaders, die als basis dienen voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de belemmeringen betreffende milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt een planbeschrijving gegeven. In de hoofdstukken 7, 8 en 9 tenslotte worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedures toegelicht.

2 Beleid

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

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

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen het stedelijk concentratiegebied van het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda.

Het plan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

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

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

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



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling - Verordening Ruimte met aanduiding plangebied (Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

De nieuwbouw die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt geheel binnen het gebied dat is aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten bij de Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

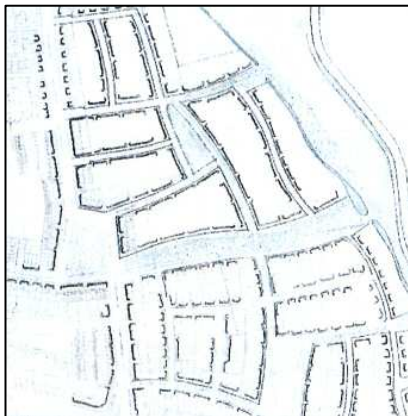
2.3.1 Structuurplan Rijen

Het strategisch ruimtelijk beleid van Rijen is vastgelegd in het structuurplan (vastgesteld door de Raad op 20 februari 2006). In het structuurplan wordt een duurzaam ruimtelijk beeld weergegeven voor het grondgebied van Rijen. Voor de ontwikkeling van zowel het woningbouwprogramma als het programma ten aanzien van bedrijvigheid zijn kwalitatieve en kwantitatieve kaders gesteld.

Voor de functie wonen moet het woningbouwprogramma gericht zijn op een bevolkingsgroei met een indicatie van circa 30.000 inwoners in 2020. Het structuurplan is voor de ontwikkelgebieden nader uitgewerkt in de Strategische Afwegingsnota 2020. In deze nota is op basis van een quickscan onderzocht of woningbouw op deze locaties milieutechnisch, planologisch en financieel haalbaar is. Op basis van de afwegingsnota is op diverse locaties Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd.

2.3.2 Structuurschets Vliegende Vennen

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



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

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

2.3.3 Woonvisie 2011-2021

Op 29 mei 2012 is door de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen de Woonvisie 2011-2021 vastgesteld. Het woonbeleid van de gemeente is beschreven in deze Woonvisie. Het gaat daarbij om een brede schets van het woonbeleid: de woonvisie gaat in op nieuwbouw, maar ook op de bestaande kernen en de bestaande voorraad.

Voor een goed woonklimaat is de kwaliteit hiervan van minstens even groot belang als het bouwen van nieuwe woningen.

Voor 2012 en volgende jaren is de navolgende visie op wonen geformuleerd: 'Gilze en Rijen wil een vitale gemeente zijn in een groene omgeving met bijzondere aandacht voor jonge huishoudens, die in de gemeente willen blijven wonen of er zich bewust willen vestigen. Ook met bijzondere aandacht voor een goed huisvestingsklimaat voor starters en de groeiende groep ouderen. Het doel is het bieden van voldoende verschillende woonmilieus met daar in bouw- en woontechnisch duurzame woningen in prettige, veilige en goed beheerde woonomgevingen.'

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

2.3.4 Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2014

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

Doel

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is een beleidsmatig planningsinstrument. Het GRP verduidelijkt de samenhang tussen de doelstellingen en de opgave die bestaat uit de activiteiten op het gebied van de riolering. Ook brengt het in beeld welke middelen (kosten, personeel) benodigd zijn en wat dat betekent voor de financiering (niveau rioolheffing). Het GRP vormt daarmee de verbindende schakel tussen de gemeentelijke begroting, het BasisRioleringsPlan (BRP) en het beheer van de riolering. Het BRP betreft de hydraulische beoordeling van het functioneren van de riolering. In dit technische rapport komen zaken aan de orde als aangesloten verhard oppervlak, berging, benodigde pompcapaciteit, afvoercapaciteit, water op straat en vuilemissie.

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

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

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

2.3.5 Archeologisch beleid

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

Beleidskaart

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

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

2.3.6 Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen

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

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

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

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

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

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

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

- · een maximumbeleid;
- · een vestigingsbeleid.

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

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

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

2.3.7 Welstandstoezicht

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

De nieuw te ontwikkelen woningen die in het onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt bevinden zich in een 'geel gebied'.



Uitsnede tekening welstandstoezicht met globale aanduiding van het plangebied

2.3.8 GVVP 2009-2015

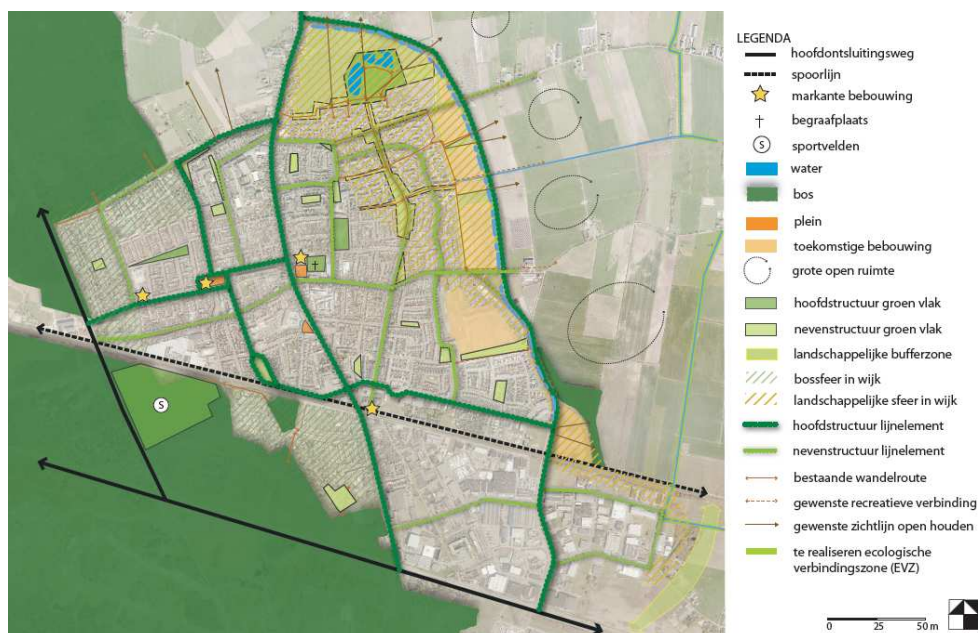
De gemeente Gilze & Rijen heeft in april 2009 het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan vastgesteld (GVVP). Het plan heeft als doel de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid van de gemeente te vergroten. Het GVVP geeft daarmee richting aan het gemeentelijk verkeersbeleid voor de periode 2009-2015.

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

2.3.9 Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen 2011

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

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



Kaart gewenste groenstructuur

De doelstelling van dit groenstructuurplan is:

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

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

2.3.10 Duurzaam bouwen

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

2.3.11 Integraal Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte

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

2.3.12 Monumentenverordening

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

2.3.13 Milieu 2006-2010, actualisatie 2007

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

Deze notitie bevat korte richtinggevende spelregels hoe met de inhoud van het beschreven beleid kan worden omgegaan. De onderwerpen vormen een korte samenvatting van de inhoud van het milieubeleidsplan en gelden in principe als richtinggevend voor alle gemeentelijke beleidsvelden en dienen daarin nadrukkelijk verwerkt te worden. De tekst van het beleidsplan zelf kan hierbij als naslagwerk worden beschouwd. Per milieuthema is in de notitie een tabel aangegeven waarin de uitwerking van het beleid staat verwoord. In voorliggende bestemmingsplan is de vertaling van de diverse thema's opgenomen in hoofdstuk 5.

2.3.14 Aan huis gebonden beroepen

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

2.3.15 Mantelzorg

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

Op het moment dat de zorgbehoevende verhuist, overlijdt of de zorgbehoefte op enige andere wijze niet meer van toepassing is, zal de afwijking van rechtswege per direct komen te vervallen. Na vervallen van de afwijking, dient het bijgebouw / bedrijfsgebouw conform de bestemming in gebruik te worden genomen en moet deze dusdanig worden ontmanteld dat bewoning niet meer mogelijk is. Ingeval er sprake is van een achterblijvende partner zal de situatie voor 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.

2.3.16 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 gaat 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. 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 scheidingmuur zonder deuren tussen de twee woongedeelten.
- Onderscheid in hoofdwoongedeelte en bijwoongedeelte.
- Bijwoongedeelte moet voorzien zijn van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Maximale vloeroppervlakte bijwoongedeelte 65 m².
- Geen privaatrechtelijke splitsing. Eigendom dient van een eigenaar te blijven, danwel van een gezamenlijk eigenaarschap.
- Parkeren op eigen terrein.

2.3.17 Kamerverhuur

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

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

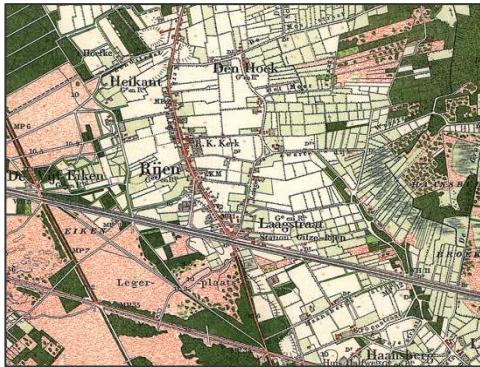
2.4 Conclusie

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

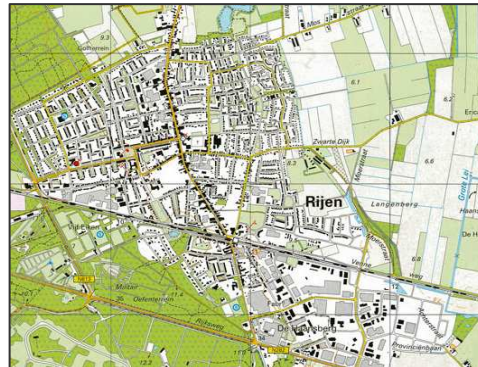
3 Bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

3.1 Ruimtelijke structuur



Historische kaart van Rijen uit 1905



Topografische kaart anno 2004

3.1.1 Rijen

Het plangebied ligt in het oosten van Rijen en grenst in het zuiden en westen aan het gerealiseerde deel van de uitbreidingswijk de Vliegende Vennen. Ten noorden ligt de Zwarte Dijk met aanliggende bebouwing. De kern Rijen is ontstaan rondom de oude verbindingsweg vanaf het station richting Dongen. Deze route vormt nog steeds de belangrijkste route door de kern. Aan weerszijden van deze weg zijn de verschillende uitbreidingswijken ontstaan. Allereerst ontstonden er woonwijken aan de westzijde van de centrale route, op de hogere zandgronden. De latere wijken ontstonden aan de oostzijde van de route, op de lager gelegen gronden ten westen van de Centrale Slenk.

De structuur van Rijen is gerelateerd aan het onderliggende landschap. Veel oude verbindingen en lijnen zijn nog steeds terug te zien in het huidige stratenpatroon. Het onderliggende landschap had een rechthoekig occupatiepatroon waardoor het stratenpatroon van Rijen ook een rechthoekige opbouw heeft. Tussen de verschillende wijken liggen de verbindingroutes tussen de oude, centrale route en het buitengebied. In het zuiden van de kern loopt de spoorlijn Tilburg-Breda dwars door deze structuur, terwijl het rechthoekig patroon nagenoeg niet verstoord wordt.

De jongste uitbreidingswijk, Vliegende Vennen, ligt in de zuidoosthoek van de kern. Deze uitbreidingswijk heeft ook een nagenoeg rechthoekige vorm en bestaat uit vier delen. De eerste drie delen van de wijk zijn reeds gebouwd.

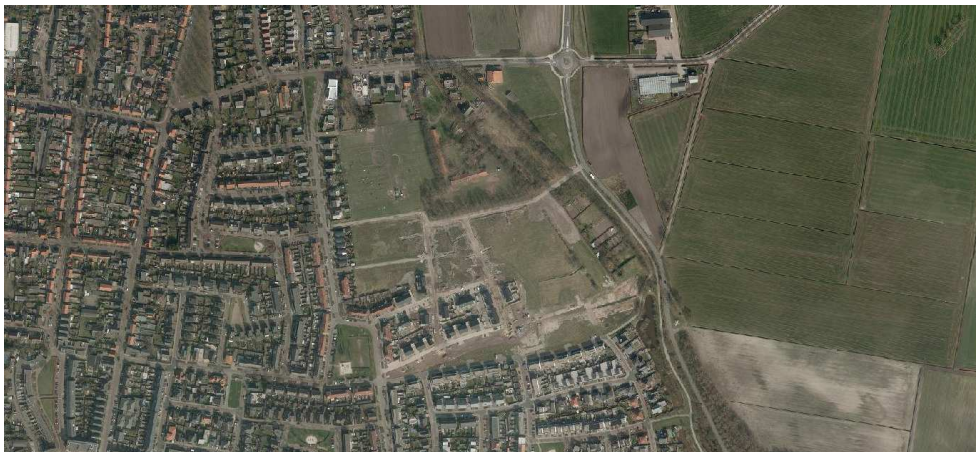
3.1.2 Vliegende Vennen

Zoals beschreven zijn drie van de vier delen van de Vliegende Vennen al gerealiseerd. In de eerste drie kwadranten van de uitbreidingswijk is een 'molenwiek' een structurend element. De molenwiek ligt in het midden van deze kwadranten en bestaat uit een groen plein waar vanuit vier straten naar de grenzen van de wijk lopen. Hierdoor zijn de drie kwadranten goed als onafhankelijke onderdelen te zien. De kwadranten worden van elkaar gescheiden door wijkontsluitingswegen die samen ook weer een molenwiek vormen.

3.1.3 Plangebied

Ten noorden van de locatie is de Zwarte Dijk aanwezig, dit is één van de oude verbindingswegen tussen het centrum van Rijen en het buitengebied. Van oudsher is hier verspreid liggende bebouwing aanwezig. Ten zuiden en ten westen van het plangebied is de bebouwing van het reeds gerealiseerde deel van de Vliegende Vennen aanwezig.

Het plangebied is momenteel voor het grootste gedeelte onbebouwd en vormt de overgang tussen de kern en het buitengebied ten oosten van Rijen. De grens tussen de locatie en het buitengebied wordt gevormd door een strook met opgaande beplanting en bomenrijen. Ook is hier een volkstuinencomplex aanwezig.



Huidige locatie plangebied (bron: www.bing.com/maps)

In het zuiden van het plangebied, aan de noordzijde van het Mathilde Wibautplein en aan de Anna Blamanstraat, is al woningbouw gerealiseerd. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en aaneengebouwde woningen in jaren dertig stijl met twee bouwlagen en een kap. Ten zuiden van de bestaande woningen ligt een parkstrook als scheiding tussen Vliegende Vennen Zuid-Oost en Vliegende Vennen Noord-Oost.



Woningen aan het Mathilde Wibautplein (bron: website www.vliegendevennen.nl)

3.2 Ontsluiting

3.2.1 Wegen

Het plangebied ligt in het zuidoosten van Rijen en wordt in het noorden begrensd door de Zwarte Dijk. De Zwarte Dijk vormt onderdeel van één van de verbindingswegen tussen de Hoofdstraat en het buitengebied. Vanaf de Zwarte Dijk loopt de Marga Klompélaan in zuidelijke richting door de Vliegende Vennen. Vanaf deze centrale weg lopen verschillende wegen de woonwijk in.

Ten oosten van de planlocatie, op de grens met het buitengebied loopt de Hannie Schaftlaan die onderdeel uitmaakt van de oostelijke ontsluiting. In het noorden sluit deze weg door middel van een rotonde aan op de Zwarte Dijk.

3.2.2 Spoorlijn

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

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Programmatische randvoorwaarden

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

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

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 150 grondgebonden woningen en een school rechtstreeks mogelijk.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bij de planvorming hebben de volgende ontwerpuitgangspunten centraal gestaan.

4.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

In het plangebied zal een ruimtelijke hoofdstructuur met een middengebied en drie flanken worden onderscheiden. De volgende uitgangspunten zijn hierbij van belang:

- groen ingerichte 'rondgang' als overgang tussen middengebied en rand;
- molenwiek als opbouw van het middengebied;
- in oostflank gebruik maken van bestaande beplanting;
- in de noordflank aansluiten op bebouwing langs de Zwarte Dijk.

4.2.2 Duurzaamheid

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

4.2.3 Bebouwingsstructuur

Voor de bebouwingstructuur zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- voor grondgebonden woningen wordt er een maximale bebouwingshoogte van twee lagen met kap gehanteerd;
- er moet aandacht worden besteed aan de uitwerking van kopgevels;
- middengebied: per wijk wordt gestreefd naar eenheid in bebouwingstypologie.
- noordflank: hier wordt gestreefd naar een ruim en groen bebouwingsbeeld met diepe voortuinen.
- westflank: grenzend aan de woningen aan de Marga Klompélaan nummers 15-27 worden drie woningen aaneengebouwd;
- oostflank: kavelindeling en woningtypologie in de oostflank moet bijdragen aan een groene uitstraling van de Hannie Schaftlaan.

4.2.4 Infrastructuur

Voor de infrastructuur zijn de volgende uitgangspunten van belang;

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

4.2.5 Groen en waterstructuur

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

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



Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

4.2.6 Parkeerstructuur

Voor de parkeerstructuur zijn de volgende uitgangspunten van belang:

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

4.2.7 Inrichting openbare ruimte

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

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

5 Milieugegevens en –onderzoek

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In het kader van het bestemmingsplan ‘Vliegende Vennen Noord-Oost’ dat in 2010 vastgesteld is, zijn alle relevante onderzoeken uitgevoerd. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk op andere locaties dan op basis van het bestemmingsplan uit 2010 mogelijk was en er worden ook niet meer woningen mogelijk gemaakt. Er wordt met betrekking tot woningbouw alleen een flexibelere regeling gebouwd. Wel maakt dit bestemmingsplan een school mogelijk.

In dit hoofdstuk is een korte beschrijving van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten weergegeven. Voor het aspect flora- en fauna is een nieuw onderzoek uitgevoerd, de resultaten hiervan zijn eveneens in dit hoofdstuk verwerkt. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van de realisering van een school in het plangebied. De onderzoeken zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

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

5.1.1 Wegverkeer- en spoorweglawaaï

In opdracht van de gemeente Gilze en Rijen is door Croonen Adviseurs b.v. te Rosmalen het akoestisch onderzoek uitgevoerd behorende bij het bestemmingsplan ‘De Vliegende Vennen’ te Rijen. Aanleiding tot het akoestisch onderzoek is de mogelijkheid tot de bouw van woningen en andere geluidgevoelige bebouwing. De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de Hannie Schaftlaan, Oor en het oostelijk deel van de Zwarte Dijk. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km-zone, zoals de Marga Klompélaan en het westelijk deel van de Zwarte Dijk. Daarnaast zijn de te projecteren woningen gelegen in de onderzoekszone van het spoortraject Tilburg – Breda (800 meter).

Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de in de onderzoekszone van de genoemde wegen en spoorweg te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) en het Besluit geluidhinder zijn gesteld. Omdat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening aangetoond dient te worden dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening, is de 30 km-weg (Marga Klompélaan) in het onderzoek opgenomen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle woningen en andere geluidgevoelige bebouwing vanwege de Hannie Schaftlaan / Oor en het gezoneerde deel van de Zwarte Dijk voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanwege de spoorlijn Breda – Tilburg voldoet alle toekomstige geluidgevoelige bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 54 dB ter plaatse van waarneempunten 21.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het woon- en leefklimaat beoordeeld. Vanwege de Marga Klompélaan is maximale geluidbelasting op de meest belaste gevel 48 dB excl. Art 110g Wgh. Daarmee kan worden gesteld dat alle geluidgevoelige bebouwing ruim zou voldoen aan de in de Wet geluidhinder gestelde voorkeursgrenswaarde. Er is derhalve sprake van een goed akoestisch klimaat. Vanwege de Zwarte Dijk is het geluidniveau op de voorgevels van twee woningen matig.

Vanwege alle bronnen is een cumulatieberekening gemaakt. Daaruit blijkt dat het merendeel van de toekomstige woningen een goed en redelijk akoestisch klimaat heeft. Omdat alle woningen, ook waarvan één gevel een redelijke of matige beoordeling hebben, beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, de geluidgevoelige ruimten aan die gevel kunnen situeren en kunnen voldoen aan de binnenwaarde is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.2 Geluidemissie van de school

In voorliggend bestemmingsplan wordt een school mogelijk gemaakt. De school is op minimaal 10 meter afstand van de woonbestemming geprojecteerd. De richtafstand voor scholen tot woningbouw is op basis van de VNG-brochure minimaal 30 meter. Om te voorkomen dat de geluidbelasting op de omliggende woningen te hoog wordt, is in de regels vastgelegd dat de afstand van geluidproducerende functies (schoolplein) tot de bestemmingsgrens niet minder mag bedragen dan 20 m. Met de weg tussen de school en de woningen meegeteld, wordt op deze manier voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

5.1.1 Overige geluidzonering

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

5.2 Luchtkwaliteit

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

Dit is het geval wanneer:

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

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

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

Toetsing initiatief

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 199 grondgebonden woningen. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 1..500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) en derhalve hoeft ten behoeve van de woningbouw geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

De ontwikkeling van de school valt niet onder een categorie die zonder meer als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt. Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van VROM (inmiddels het ministerie van I&M) in samenwerking met InfoMil, een rekentool ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomenfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een 'worst-case-scenario'.

Op basis van CROW-publicatie 317 'Verkeersgeneratie voorzieningen' kan worden bepaald hoe groot de extra verkeersgeneratie ten gevolge van het nieuwe initiatief is. Voor scholen in de 'rest bebouwde kom' kan volgens de publicatie per 10 leerlingen worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van 6,4 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal. In dit kengetal is de verkeersgeneratie van werknemers verwerkt. De school zal 13 klassen gaan huisvesten, met een gemiddelde van 25 leerlingen per klaslokaal resulteert dit in een verkeersgeneratie van circa 208 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal. Het aandeel van vrachtwagenverkeer zal zeer beperkt zijn, hiervoor wordt een percentage van 1% gehanteerd.

Wanneer in de nibm-rekentool het aantal van 208 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal wordt ingevoerd met een aandeel vrachtverkeer van 1 %, blijkt dat de maximale toenames van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) onder de norm van 3% van de grenswaarde blijven¹, waarmee is aangetoond dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		208
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
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		

Resultaat toetsing met nibm-rekentool (versie 08-06-2011)

Aangezien de woningbouw en de school die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is geen nader onderzoek nodig is. Er wordt voldaan aan artikel 5.16 sub c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

5.3 Bodem- en grondwateronderzoek

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek in het plangebied verricht (Geofox-Lexmond is in augustus 2005).

¹ voor zowel NO₂ als PM₁₀ bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³. Een initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de toename van de concentraties NO₂ en PM₁₀ minder dan 3% van de grenswaarde, oftewel minder dan 1,2 µg/m³ bedraagt.

Uit het onderzoek is gebleken dat het gebied geschikt is voor woningbouw. Tussen de uitvoering van het onderzoek en nu hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden in het gebied. Een nieuw onderzoek naar bodem en grondwater is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Waterparagraaf

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiertoe heeft Geofox-Lexmond een waterhuishoudkundig plan opgesteld (rapportage d.d. 4 juni 2013) voor de locatie Vliegende Vennen Noord-Oost. De rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies uit het waterhuishoudkundig plan weergegeven.

5.4.1 (On)mogelijkheden met betrekking tot verwerking van hemelwater

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

Hergebruik

Omdat de aanwezigheid van risicogroepen (ouderen, minder validen en jonge kinderen) op dit moment niet kan worden uitgesloten, wordt het benutten van regenwater voor huishoudelijke doeleinden vooralsnog afgeraden.

Infiltratie en berging

Na overleg met verschillende partijen en met inachtneming van de kosten, de bouwkundige consequenties van de aanleg en de onderhoudswerkzaamheden van vegetatiedaken, wordt de toepassing van vegetatiedaken niet reëel geacht voor de toekomstige woonwijk.

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

Afvoer

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

5.4.2 Noodzaak tot maaiveldophoging

In het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied zijn de grondwaterstanden het hoogst. Op basis van de verwachte GHG (6,3 m+NAP) dient het maaiveld minstens op een hoogte van 7,0 m+NAP gelegen te zijn (de ontwateringsnorm bedraagt 0,7 m minus het toekomstig straatpeil). Op basis van de huidige gegevens is zodoende het op-hogen van het maaiveld niet noodzakelijk. Dit geldt ook voor het overige gedeelte van het plangebied.

5.4.3 Ontwerp en dimensionering hemelwatersysteem**Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden**

Bij het ontwerp en de dimensionering van het hemelwatersysteem zijn de randvoorwaarden en eisen, vastgesteld door het rijk, door Waterschap Brabantse Delta en de gemeente Gilze en Rijen, meegenomen.

De voornaamste eisen zijn hieronder vermeld:

- Voor de afvoer van schoon regenwater geldt de volgende lozingsvoorkeur op grond van doelmatigheid: a) infiltratie in de bodem, b) retentie binnen het plangebied, c) retentie aanleg buiten het plangebied, d) berging zoeken in bestaand watersysteem.
- Randvoorwaarde bij een ruimtelijk plan is om hydrologisch neutraal te bouwen.
- De gewenste situatie dient te worden getoetst aan een regenbui van $T=10 + 10\%$ bui en een $T=100 + 10\%$ bui.
- De maximale toelaatbare afvoer vanuit nieuwe stedelijke gebieden bij een $T=10 + 10\%$ en $T=100 + 10\%$ bui bedraagt respectievelijk 0,94 l/s/ha en 1,34 l/s/ha voor vrij afwaterende gebieden waar de bodem uit zand bestaat.

Ontwerp hemelwatersysteem

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

In het stedenbouwkundig plan is aan de zuidzijde van het gebied ruimte gereserveerd voor waterberging in de vorm van een retentievijver en wadi. Op basis van de globale hoogteligging van het terrein en de verwachte GHG voor het plangebied wordt deze optie als een goede mogelijkheid beschouwd.

De aan te leggen vijver heeft voornamelijk alleen een bergende functie. Als eerste aanleiding om een kunstmatige vijver te maken is een constant peil, voor de functie 'spelen'. Het betreft een wijkproject, waarbij de bewoners zelf het ontwerp hebben gemaakt voor hun eigen omgeving.

Door het constante peil kunnen met stapstenen en loopbruggen gewerkt worden, wat in een natuurlijke omgeving met een peilverschil van ca. 50-70 cm niet mogelijk is. Ten behoeve van het in stand houden van een goede waterkwaliteit van de kunstmatige vijver is een aantal maatregelen in het plan meegenomen. Zo zijn de taludhellingen en de waterdiepte aangepast in overleg met een ecooloog van het waterschap Brabantse Delta. De beplanting rondom de vijver is dusdanig aangepast, teneinde bladval van de omliggende beplanting te beperken. Verder wordt het constante peil van de vijver gevoegd door een pomp die water aanvoert vanuit de natuurlijke vijvers, waardoor het water rond kan stromen en daarbij ververst wordt.

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

Dimensionering hemelwatersysteem

Hieronder volgt een overzicht van de benodigde capaciteit van de vijvers bij verschillende buifrequenties. Hierbij is rekening gehouden met de landbouwkundige afvoer van hemelwater tot buiten het gebied, en is infiltratie vanuit de retentievoorziening niet meegenomen. Er wordt echter wel verwacht dat een deel van het water vanuit de retentievoorziening zal afvoeren richting de zuidelijk gelegen natuurlijke vijvers, dit heeft een gunstig effect op de peilstijging.

Situatie	Totale berging (m ³)	Maximaal bergings- tekort (m ³) op tijd (minuten)	Maximaal waterpeil retentievijver (m + NAP)
T = 10 + 10% ²	8.750	n.v.t. / n.v.t.	7,3
T = 100 + 10%	10.050	360/1.440	7,6

Uit de tabel blijkt dat bij een T = 10 + 10% bui voldoende bergend volume aanwezig is binnen het gebied. Echter, het maximale waterpeil (7,3 m + NAP) reikt mogelijk wel tot nabij het omliggend maaiveld, en er dient op te worden toegezien dat de overstortvoorziening voldoende kan afvoeren richting de natuurlijke vijvers.

Bij een T = 100 + 10% bui is bij een toename aan verhard oppervlak van 65.000 m² net niet voldoende bergend vermogen binnen het plangebied aanwezig. Gezien het retentieoverschot van de natuurlijke vijvers, wordt verwacht dat dit tekort hierop (direct) kan worden geborgen. Binnen het plangebied (en dan met name het oostelijk deel hiervan) blijkt voldoende ruimte om een dergelijke aansluiting (eventueel bovengronds) te realiseren.

Op basis hiervan worden geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de hoeveelheid bergend vermogen. Wel dient opgemerkt te worden dat het maximale waterpeil mogelijk tot aan het omliggend maaiveld (7,6 m + NAP) reikt.

5.4.4 Aanvullende opmerkingen

Uit de berekeningen blijkt dat bij een maximaal te realiseren verharding (65.500 m²) en een T=100 + 10% bui sprake is van een tekort van circa 350 m³ aan bergend vermogen binnen het plangebied. Gezien het retentieoverschot van de natuurlijke vijvers binnen plangebied Vliegen Vennen en Paarse Stroom wordt verwacht dat dit tekort hierop (direct) kan worden geloosd en geborgen. Binnen het plangebied (en dan met name het oostelijk deel hiervan) blijkt voldoende ruimte om een dergelijke aansluiting (eventueel bovengronds) te realiseren. Op basis hiervan worden geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de hoeveelheid bergend vermogen.

Opgemerkt dient te worden dat bij de berekeningen als belangrijk uitgangspunt gehanteerd is dat het (gescheiden) rioolstelsel de piekafvoer bij een T=100 + 10% bui kan verwerken. Om belemmeringen bij de aansluitingen op de retentievoorzieningen te voorkomen, kan gekozen worden deze van bladvervangers te voorzien, waardoor de instroom van slib/bladadval wordt beperkt.

Het is verder van groot belang de bewoners van de wijk goed op de hoogte zijn van de waterhuishoudkundige inrichting van hun wijk. Het doel hiervan is dat bewoners rekening houden met de eventuele consequenties van hun gedrag. Het dient bij de bewoners bekend te zijn dat ze voorzichtig om moeten gaan met bijvoorbeeld strooizout, autowassen, olie e.d. Aangeraden wordt om deze voorlichting periodiek te herhalen.

5.4.5 Conclusie

Op basis van de bodemopbouw en het uitgevoerde onderzoek wordt verwacht dat door middel van infiltratie een aanzienlijk deel van het water wordt afgevoerd. In het zuidoosten van het plangebied is inmiddels een (tijdelijke) retentievoorziening gerealiseerd. Er wordt te allen tijde voldaan aan de normen gesteld door Waterschap Brabantse Delta.

Het bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost' is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar Waterschap de Brabantse Delta gezonden. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap op 25 januari 2013 een wateradvies gegeven. Aangegeven is dat het waterhuishoudkundig plan en daarmee de waterparagraaf aangepast dienen te worden aan het beleid Hydraulische Randvoorwaarden 2009 en aan het nieuwe ontwerp van het hemelwatersysteem binnen het plangebied. Naar aanleiding hiervan is het waterhuishoudkundig plan aangepast en opnieuw aangeboden aan het waterschap. Op 3 juni 2013 is een nieuw wateradvies afgegeven (zie separate bijlage). De aanpassingen die hieruit voortvloeien zijn reeds in het waterhuishoudkundig plan (zie bijlage) en in deze toelichting verwoord.

5.5 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.5.1 Quicksan

Een natuurtoets met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna is in 2004 uitgevoerd door de VOFF. Uit dit onderzoek blijkt dat diverse beschermde soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Verder is nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd. Uit dit vleermuizenonderzoek blijkt dat in het plangebied vijf vleermuissoorten voorkomen.

5.5.2 Actualisatie

Door bureau Croonen is de inmiddels verouderde quickscan geactualiseerd, waarbij een nieuw veldbezoek is afgelegd. De rapportage (9 oktober 2012) is als separate bijlage opgenomen.

Een deel van het plangebied maakt deel uit van het foerageergebied van vleermuissoorten. Tevens loopt er een vliegroute door het oostelijk deel van het plangebied, langs de weg Den Butter. Omdat de ontwikkelingen grotendeels buiten deze gebieden blijft zijn de negatieve effecten op vleermuissoorten zeer beperkt, de functionaliteit van het foerageergebied en de vliegroute wordt niet aangetast.

Er zijn geen negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling op overige zwaarder beschermde dier- en plantensoorten omdat deze in het plangebied niet voorkomen. Om deze reden is geen ontheffingsaanvraag van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

Indien in de toekomst gebouwen in plangebied gesloopt worden, zal wel aanvullend onderzoek verricht moeten worden naar de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuissoorten, de huismus en de gierzwaluw.

5.6 Archeologie

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

5.6.1 Inventariserend veldonderzoek

Voor het plangebied is in 2004 door Vestigia een archeologische inventarisatie uitgevoerd. In het kader van deze inventarisatie zijn geen archeologische vindplaatsen getraceerd. Op basis van de inventarisatie is tevens geconcludeerd dat er geen archeologische vondsten worden verwacht. Echter, een groot gedeelte van de ondergrond van het plangebied bestaat uit esdekken. Esdekken, voorheen de witte plekken op de archeologische kaart, blijken in werkelijkheid de 'archeologische reservaten van de zandgronden' te zijn, omdat de inhoudelijke en fysieke kwaliteit van de archeologische vindplaatsen hieronder vaak bijzonder goed is door de beschermende en conserverende werking van het humeuze esdek.

Na overleg met de provinciale archeoloog van de provincie Noord-Brabant is besloten dat de delen van het noordelijk plangebied, waarop zich een esdek met een intact bodemprofiel bevindt, geïnventariseerd moet worden door middel van megaboringen (doorsnede van 20 cm), in een alternerend boorgrid van 50 x 40 m, conform de onderzoekseisen van de provincie Noord-Brabant.

5.6.2 Megabooronderzoek

In 2005 heeft Vestigia een megabooronderzoek uitgevoerd. Hiermee is het advies, in overleg met de provinciaal archeoloog gevolgd. Het onderzoek met een megaboor met een doorsnede van 20 cm had het doel de landschappelijke interpretatie te preciseren en eventuele vindplaatsen te lokaliseren.

Het gebied toont duidelijke landschappelijke variatie, in de vorm van een hoger gelegen deel met relatief lage grondwaterspiegel, een iets vochtiger zone met sterk wisselende grondwaterspiegel, en lager gelegen delen met resten van veenvorming.

De nabijheid tot een beekdal maakt het plangebied en zijn directe omgeving aantrekkelijk voor bewoning en grote esdekcomplexen in de nabijheid van beekdalen scoren hoog wat betreft de verwachting op archeologische vindplaatsen.

In een groot aantal boringen is archeologisch vondstmateriaal aangetroffen, uit perioden van de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd. Deze vondsten zijn alle gevonden in secundaire context; zowel in het plaggendek en de moderne bouwvoor als door verploeging en bioturbatie verplaatst in de onderliggende natuurlijke bodemhorizonten.

Het grote aantal vondsthoudende boringen en de ruimtelijke differentiatie daarin duidt op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het gebied.

In grote delen van het terrein zijn, onafhankelijk van de aanwezigheid van een plaggendek, relatief goed geconserveerde bodems voorhanden. Ook daar waar de top van het dekzand verploegd is, ligt het in de lijn der verwachting dat de diepere delen van de sporen nog aanwezig zijn.

Indien de voorgenomen bouwwerkzaamheden zullen leiden tot bodemverstoringen dieper dan de moderne bouwvoor en het plaggendek, adviseert Vestigia een aanvullend archeologische onderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren om de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen, de aard en de omvang ervan nader vast te stellen en te waarderen. Gezien de ruimtelijke differentiatie van het vondstmateriaal zou een dergelijk onderzoek in het zuidelijk terreindeel extensiever kunnen plaatsvinden dan in het noordelijk deel van het plangebied.

Ook in die delen van het plangebied waar geen megaboaronderzoek is uitgevoerd, liggen mogelijk archeologische waarden. Indien tijdens bovengenoemd proefsleuvenonderzoek archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, wordt geadviseerd ook het niet met megaboringen onderzochte deel van het plangebied door middel van proefsleuven te onderzoeken.

5.6.3 Proefsleuvenonderzoek

BILAN heeft naar aanleiding van het megaboaronderzoek in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (rapportage d.d. 21 december 2007).

Tijdens het onderzoek werden onder een subrecente A-horizont enkele resten van perceelsgreppels uit de Nieuwe Tijd aangetroffen. Er werden geen sporen van bewoning of begraving uit het verleden aangetroffen. De vindplaats uit de Nieuwe Tijd wordt als niet behoudenswaardig gewaardeerd en vormt geen belemmering voor de verdere planontwikkeling.

5.7 Hinder bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In het plangebied zelf wordt een school mogelijk gemaakt. De school is op minimaal 10 meter afstand van de woonbestemming geprojecteerd. De richtafstand voor scholen tot woningbouw is op basis van de VNG-brochure minimaal 30 meter. Om te voorkomen dat de geluidbelasting op de omliggende woningen te hoog wordt, is in de regels vastgelegd dat de afstand van geluidproducerende functies (schoolplein) tot de bestemmingsgrens niet minder mag bedragen dan 20 m. Met de weg tussen de school en de woningen meegeteld, wordt op deze manier voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

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

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

5.8.1 Transport gevaarlijke stoffen (N260)

In 2003 is, in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, een herziene versie van de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' uitgebracht. Deze risicoatlas biedt onder meer gemeenten de mogelijkheid na te gaan of er binnen hun grondgebied aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid. Dit aspect wordt voor wat betreft het wegtransport bepaald door het vervoer van gevaarlijke (brandbare of toxische) gassen of vloeistoffen.

Bij het onderzoek zijn tabellen gevoegd waarin 'aandachtspunten' en 'bijna-aandachtspunten' voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn aangegeven. In geen van deze lijsten komen de wegen in de omgeving van het plangebied voor. Op de wegen in de omgeving van het plangebied zijn geen routeplichtige voertuigen toegestaan. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief niet strijdig is met de geldende risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.8.2 Risicovolle inrichtingen

In en in de omgeving van het plangebied is volgens de provinciale risicokaart geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen.

5.9 Kabels en leidingen

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

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

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

5.11 MER-plicht

Per 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (MER) in werking getreden. In het Besluit MER staat wanneer in Nederland een MER-procedure of een MER-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden. De MER-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een nieuw project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, waardoor een milieueffectrapport nodig is.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is van zodanig beperkte omvang dat een milieueffectrapport niet nodig is.

6 Planbeschrijving

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

6.1 Stedenbouwkundige visie

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

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

6.2 Relatie met omgeving

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

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

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

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

Geconcludeerd wordt dat de wijk aan alle kanten aansluit bij de omgeving. Bestaande lijnen zijn opgepakt en overgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp.

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



Verkavelingsstudie Vliegende Vennen Noord-Oost, gemeente Gilze en Rijen d.d. 1 mei 2013

6.3 Bebouwingsstructuur

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

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

In voorliggend bestemmingsplan is de ontwikkeling van de oostelijke zone nog niet meegenomen. De vigerende bouwmogelijkheden zijn één op één overgenomen.

6.4 Groen en water

In het stedenbouwkundige plan zijn waar mogelijk bestaande waardevolle groenstructuren opgenomen. Deze groenstructuren zijn opgenomen in de profielen van de wegen. De belangrijkste wegen worden voorzien van een laanbeplanting. Ten zuiden van het plangebied vormt een park de scheiding tussen Vliegende Vennen Noord-Oost en Vliegende Vennen Zuid-Oost.

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

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

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

6.5 Speelvoorzieningen

Een formele speelplaats voor kinderen tot ongeveer 6 jaar zal gerealiseerd worden op een centrale plaats in het plangebied. Voor de oudere kinderen van 6 t/m 12 jaar is op niet te grote afstand een speelgelegenheid aanwezig aan de Marga Klompélaan (speelplaats/basketbalveld)

Indien gewenst is in alle groenvoorzieningen de mogelijkheid aanwezig om speelvoorzieningen te realiseren. Bij de uiteindelijke inrichting zal, conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van speelvoorzieningen, een definitieve keuze worden gemaakt.

Voorliggend bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden tot de plaatsing van speelvoorzieningen.

6.6 Ontsluiting

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

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

6.7 Parkeren

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

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

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

6.8 Duurzaamheidskwaliteitsplan

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

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

6.9 Vertaling stedenbouwkundige visie in het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft een globaal karakter. Ten behoeve van het nog in te richten woongebied is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Binnen deze bestemming is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. Binnen de woonbestemming is sprake van een grote mate van flexibiliteit voor wat betreft de woningtypologieën en situering van de woningen. Naast de 'standaard' woningen als vrijstaande, half-vrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen zijn ook andere typologieën mogelijk, zoals patiowoningen, kwadrantwoningen en doorgroeiwoningen mogelijk. Deze flexibiliteit is gewenst, aangezien de woningbehoefte de komende jaren nog kan veranderen. Gestapelde woningen worden niet rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Omdat het bestemmingsplan een periode van 10 jaar beslaat, anticipeert het plan door haar flexibiliteit op de mogelijke verandering in de woonbehoefte. Aspecten die wel vastgelegd zijn, zijn het maximaal aantal toegestane woningen en de goot- en bouwhoogte van de woningen (respectievelijk 6 en 11 meter). Ook zijn regels opgenomen voor het maximale oppervlak aan hoofd- en bijgebouwen en de situering ten opzichte van de perceelsgrenzen. Om te zorgen dat de bebouwing achter de woningen aan de Marga Klompélaan 15-27 niet geheel gesloten wordt is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – drieaaneen' opgenomen. Hier mogen niet meer dan drie woningen aaneengebouwd worden. Ten westen van het Annie M.G. Schmidtplein en de Sjoen Vermeulenstraat worden alleen twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

Ter plaatse van de bestemming 'Woongebied' zijn, naast woningen, ook nutsvoorzieningen, woonstraten, parkeervoorzieningen, tuinen en erven toegestaan. Alleen voor de rijbanen van de hoofdwegen aan de randen van het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. De reeds gerealiseerde woonstraten in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De gewenste stedenbouwkundige opzet is hierdoor in hoofdlijnen vastgelegd. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is minimaal 10 meter breed. Dit is de minimale maat die nodig is voor een tweerichtingsstraat. Binnen de aangrenzende bestemming 'Woongebied' zijn parkeerplaatsen en voet- en fietspaden eveneens mogelijk. Hierdoor is er sprake van flexibiliteit met betrekking tot de opbouw van de profielen. Voor de structurele groengebieden die onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur van het woongebied is de bestemming 'Groen' opgenomen. Ten behoeve van de beeldbepalende bomen is de aanduiding 'beeldbepalende boom' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is een omgevingsvergunning vereist voor werken en werkzaamheden.

Voor de school is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Binnen deze bestemming is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage vastgelegd.

Voor de bestaande woningen is aangesloten bij de bestemmingsplannen voor de woongebieden in Gilze en Rijen. De overige bestemmingen sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord-Oost' uit 2010. Deze worden in het volgende hoofdstuk toegelicht.

7 De bestemmingen

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

7.1 Het juridische plan

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

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

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

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

7.2.1 Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn agrarische gronden opgenomen. De gronden zijn dan ook bestemd voor agrarisch gebruik. Beeldbepalende bomen en volkstuinen zijn aangeduid. De gronden zijn verder bestemd voor nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een hoogte van 1 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' ook andere bouwwerken, zoals gereedschapkasten en platglaskassen, mogen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 1,5 m.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van bergruimten voor tuingereedschappen alsmede een tuinkas ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', met dien verstande dat voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

7.2.2 Groen

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

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

7.2.3 Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bij deze bestemming horende voorzieningen zoals tuinen en erven, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, inclusief wegen, bermen, voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Er is een aanduiding opgenomen voor de maximale goot- en bouwhoogte. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, bebouwingsdiepte, hoogte en de dakvorm. Ten behoeve van ruimere bouw mogelijkheden zijn verschillende afwijkingmogelijkheden opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen ten behoeve van woningbouw.

7.2.4 Tuin

Binnen deze bestemming is de tuin opgenomen achter het perceel Zwarte Dijk 52. De gronden zijn bestemd voor tuinen en beeldbepalende bomen, ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom'.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Ten behoeve van de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de aangrenzende gronden gelegen gebouwen is een afwijkingmogelijkheid opgenomen.

7.2.5 Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wegen met een gebiedsontsluitende functie. De gronden zijn verder ook bestemd voor bermen, fiets- en voetpaden, bushaltes inclusief bijbehorende overkappingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse voorzieningen zoals bergbezinkbassins, drinkwatervoorzieningen en (hoofd)riolering en groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en -gangen.

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

7.2.6 Verkeer-Verblijfsgebied

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

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 2' ten behoeve van woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, mits voldaan worden aan een aantal gestelde voorwaarden.

7.2.7 Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de al gerealiseerde woningen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde eengezinshuizen, al dan niet in samenhang daarmee aan huis gebonden beroepen. De gronden zijn verder ook bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom', nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en uitritten.

Gebouwen kunnen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Verder zijn aanduidingen opgenomen voor de woningbouwtypologie, de goothoogte, de bouwhoogte en het maximum aantal te bouwen wooneenheden binnen het bouwvlak.

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

In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten behoeve van ruimere bouw mogelijkheden zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

7.2.8 Woongebied

Deze bestemming is opgenomen voor de nog te realiseren woningen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, halfvrijstaande en aangebouwde eengezinshuizen, al dan niet in samenhang daarmee aan huis gebonden beroepen. Daarnaast zijn tuinen en erven, voorzieningen van verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en -gangen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals uitritten, toegestaan.

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

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

In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de situering, de bebouwingsdiepte en de dakvorm van hoofd- en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten behoeve van ruimere bouw mogelijkheden zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 3' ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

8 Economische haalbaarheid

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

9 Procedures

9.1 Wettelijk vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het Rijk, provincie Noord-Brabant en het waterschap, echter deze hebben geen inspraakreactie ingediend. De ontvangen inspraakreactie van het waterschap heeft geleid tot het wijzigen en/of aanvullen van het plan. De wijzigingen betreffen het aanvullen/herschrijven van de waterparagraaf.

9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Vliegende Vennen Noord-Oost' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in de periode 17 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Naast de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden.

In de als separate bijlage toegevoegde 'Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan Herziening Vliegende Vennen Noord-Oost' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord en is een overzicht van de ambtelijke wijzigingen opgenomen.