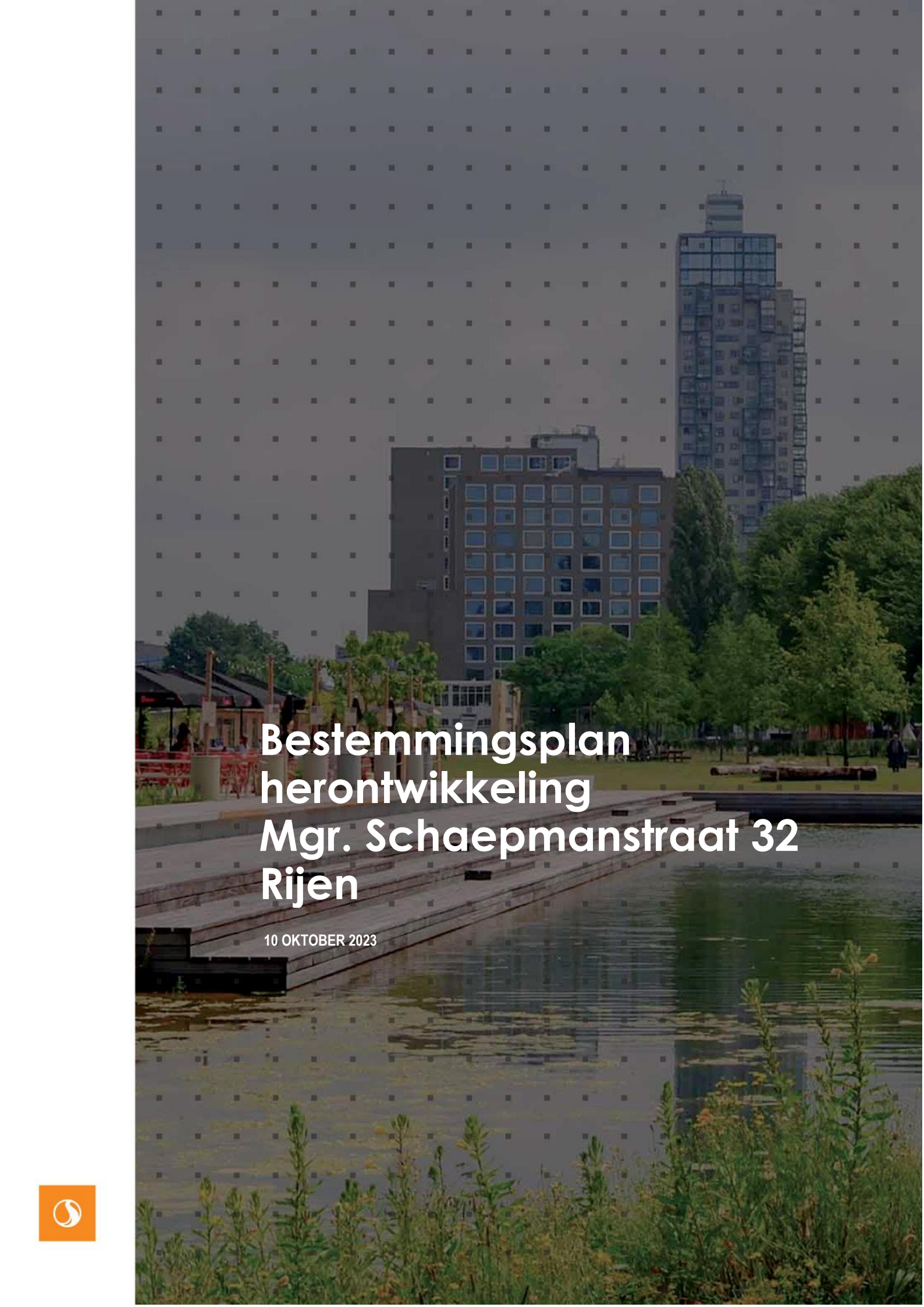




Bestemmingsplan herontwikkeling Mgr. Schaepmanstraat 32 Rijen

10 OKTOBER 2023





**Bestemmingsplan herontwikkeling
Mgr. Schaepmanstraat 32 Rijen**

In opdracht van:
Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen B.V.

Opgesteld door:
S. Venema

Projectnummer:
327200295

Documentnaam:
Bestemmingsplan herontwikkeling
Mgr. Schaepmanstraat 32 Rijen

Datum:
10 oktober 2023

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
VG01	MSt		10 oktober 2023

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	2
1.3 Geldende bestemmingsplannen	3
1.4 Leeswijzer	4
2.0 Beschrijving plangebied	5
2.1 Historische ontwikkeling	5
2.2 Structuur plangebied	6
3.0 Beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk Beleid	17
4.0 Omgevingsaspecten	24
4.1 Bodemkwaliteit	24
4.2 Niet Gesprongen Explosieven	25
4.3 Natuur	25
4.4 Stikstof	27
4.5 Waterparagraaf	28
4.6 Bedrijven en milieuzonering	31
4.7 Geluid wegverkeerslawaaï	32
4.8 Luchtkwaliteit	32
4.9 Cultuurhistorie	35
4.10 Archeologie	35
4.11 Externe Veiligheid	36
4.12 M.E.R Beoordeling	38
5.0 Juridische planbeschrijving	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Toelichting bestemmingen	40
6.0 Uitvoerbaarheid	42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, d.d. 21-12-2021, van Geonius B.V.

Bijlage 2: Quickscansoortenbescherming, versie 1.0 d.d. 11-03-2020, van IDverde Advies B.V.

Bijlage 3: Memo Stikstof, d.d. 16-03-2023, van Stantec B.V.

Bijlage 4: Waterparagraaf, d.d. 01-07-2022, van Stantec B.V.

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, d.d. 12-07-2022, van Stantec B.V.

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering, d.d. 18-07-2022, van Stantec B.V.

Bijlage 7: Rapport Niet Gesprongen Explosieven, d.d. 20-07-2022, van Riel Explosive Advice & Services Europe B.V.

Bijlage 8: Standaard verantwoording Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Bijlage 9: Vooroverlegreacties, d.d. 3 jan 2023

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het binnensportcomplex Tropical-Margriethal aan de Mgr. Schaepmanstraat 32 in Rijen was aan het einde van zijn technische levensduur. Door de nieuwbouw van zwem- en sportcomplex 'Den Butter', in nieuwbouwwijk Vliegende Vennen werd een deel van de faciliteiten van de Tropical-Margriethal bovendien boventallig. In 2021 sloot het zwembad en sporthal Tropical-Margriethal definitief zijn deuren en is overgegaan tot de sloop van de bebouwing. In overleg met sportverenigingen, basisscholen in de wijk, de buurt en omwonenden is een gebiedsvisie tot stand gekomen voor de herbestemming van de locatie.

Op de locatie van de voormalige Tropical-Margriethal wordt een nieuwe kleinere sporthal gerealiseerd. Daarnaast biedt de locatie ruimte voor de realisatie van een woongebouw met 19 appartementen. De sporthal en het woongebouw liggen in een groene omgeving, waarbij de bestaande groenstructuur in de openbare ruimte zoveel mogelijk wordt gehandhaafd.

De nieuwbouw van de sporthal is reeds vergund. De realisatie van het woongebouw past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw ruimtelijk en functioneel kader waarmee het appartementengebouw kan worden gerealiseerd. Daarnaast actualiseert dit bestemmingsplan de gronden rondom de sporthal en openbare ruimte.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern van de gemeente Gilze en Rijen en heeft een totale oppervlakte van ca. 11.000 m². De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummers 8661, 5217, 7232 en 7851. Het plangebied wordt begrensd door de Van Oldenbarneveldtlaan in het noorden, de Colijnstraat in het oosten, de Monseigneur Nolensstraat in het westen en de Mgr. Schaepmanstraat in het zuiden. In de huidige situatie is op het terrein geen bebouwing aanwezig, de voormalige sporthal en zwembad zijn gesloopt.



Figuur 1: Ligging plangebied Mgr. Schaepmanstraat 32 Rijen

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Ter plaatse van het plangebied geldt grotendeels het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen', dat is vastgesteld op 4 februari 2013 en (gedeeltelijk) het bestemmingsplan 'Van Oldenbarneveldtlaan 10 te Rijen'. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer'. Daarnaast geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-6' en de gebiedsaanduiding 'IHCS-1'.

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en hieraan ondergeschikte voorzieningen zoals tuinen, erven parkeer- en groenvoorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan voorzieningen op het gebied van: openbaar bestuur en overheidsdiensten, levensbeschouwelijke organisaties, onderwijs en kinderopvang, gezondheidszorg, veterinaire diensten en uitvaartvoorzieningen. Hieronder valt ook ondergeschikte detailhandel en horeca tot en met categorie 2.

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn hoofdzakelijk bestemd voor diverse verkeersdoeleinden zoals langzaamverkeersroutes, perceel ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Deze gronden zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, straatmeubilair, waterretentie, waterpartijen en duikers.

In het plangebied is een bouwvlak aanwezig. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, waarbij rekening moet worden gehouden met verschillende bouwhoogtes. Afhankelijk van de situering in het bouwvlak, geldt een maximale bouw- en goothoogte van 3, 4 of 9 meter. Daarnaast geldt op de locatie de gebiedsaanduiding 'IHCS-1'. Op gronden met de aanduiding 'IHCS-1' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte dan 56 meter boven NAP. Deze aanduiding is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woongebouw met 19 appartement woningen. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan geactualiseerd zodat de recent vergunde sporthal juridisch planologisch is verankerd.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' en bestemmingplan 'Van Oldenbarneveldtlaan 10 te Rijen' (grijze belijning), met het plangebied in rood omkaderd

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het plangebied en de ontwikkeling nader omschreven. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en juridische uitvoerbaarheid van de plannen.

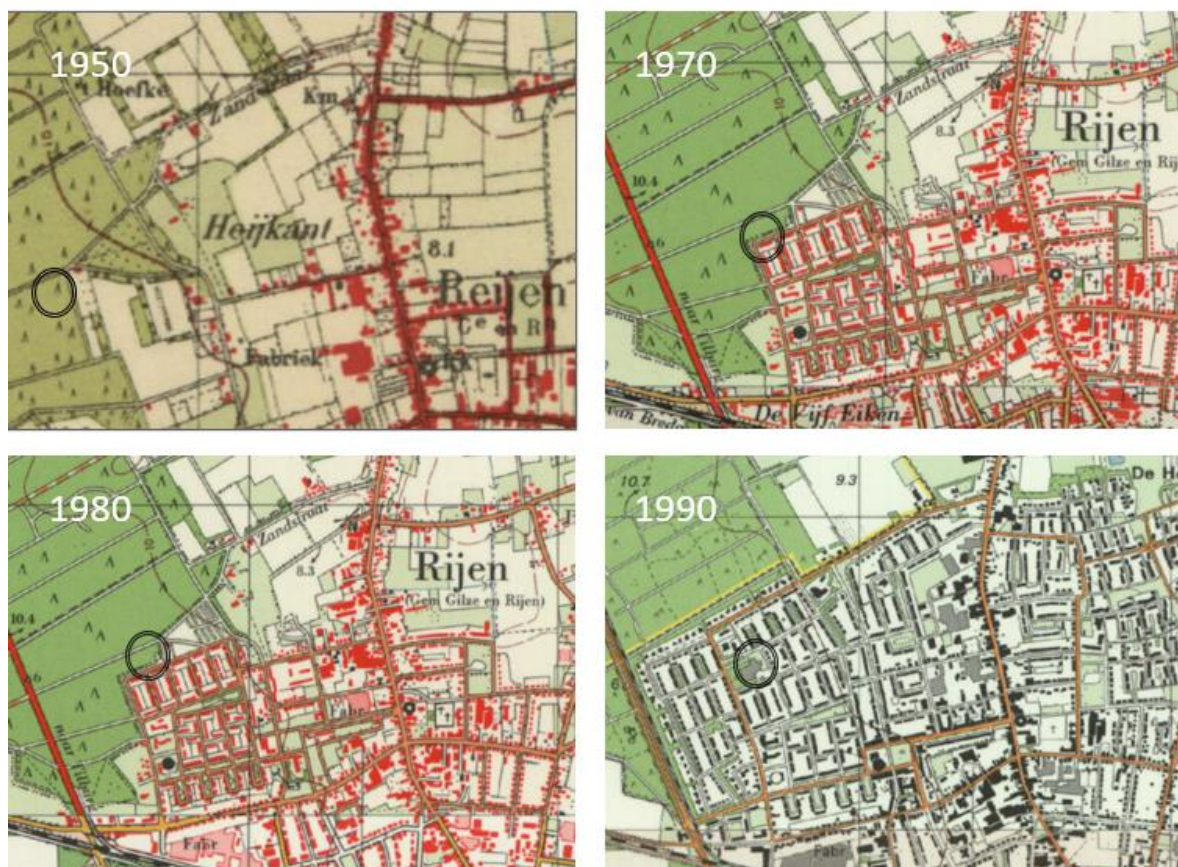
2.0 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Rijen is van oorsprong een lintdorp, een stedenbouwkundige structuur die nog steeds in het weefsel van het dorp te herkennen is. Het plangebied is onderdeel van de naoorlogse uitbreidingswijken in het westen van Rijen, achter het historisch lint.

Voor de bouw van Rijen-West is het bos van boswachterij Dorst letterlijk uitgekapt. Dit is terug te zien in het straatbeeld van deze wijk. Op veel plekken zijn er beplantingstroken die doen denken aan het naastgelegen bos. Dichte bosschages met sparren, eiken en berken, waarbij bomen vaak onregelmatig geordend zijn. Het groene karakter is een onderscheidende kernkwaliteit van Rijen-West in het algemeen, en van de locatie specifiek.

Door de groei van het aantal inwoners en de toegenomen vrije tijd ontstond aan het eind van de jaren zestig een behoefte aan overdekte sportlocaties in Gilze en Rijen. Centraal in de wijk Rijen-West werd in 1972 aan de Mgr. Schaepmanlaan de Margriethal gerealiseerd. Dit sportcomplex voorzag in voor een sporthal en zwem- en instructiebad. Na een grondige verbouwing begin jaren 80 werd het zwembad aantrekkelijk gemaakt voor recreatief zwemmen en opende zwembad 'Tropical'.



Figuur 3: Historische ontwikkeling plangebied

Bron: topotijdreis.nl

2.2 STRUCTUUR PLANGEBIED

2.2.1 Bestaande situatie

De sportlocatie Tropical-Margriethal voldeed niet meer aan de maatstaven van deze tijd. Door de nieuwbouw van sportcomplex 'Den Butter' in nieuwbouwwijk Vliegende Vennen werd de Tropical-Margriethal bovendien overbodig. In 2021 sloot Tropical-Margriethal definitief haar deuren en is overgegaan tot de sloop van de bebouwing.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Rijen-West aan de Mgr. Schaepmanstraat 32 te Rijen. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonhuizen en enkele maatschappelijke functies waaronder twee basisscholen. De ruimtelijke structuur van de wijk Rijen-West bestaat veelal uit rijwoningen en tweekappers in geordende woonblokken. De beplantingsstroken bestaande uit dichte bosschages ademen de bossfeer van het naastgelegen bos Boswachterij Dorst en zijn duidelijk aanwezig in het straatbeeld. De randen van het plangebied worden eveneens gemarkeerd door een voor een woongebied omvangrijke bosstrook. Centraal in het plangebied stond voorheen de bebouwing van de Tropical-Margriethal.

De bestaande groenstructuur langs de randen van het terrein is bij de sloop zoveel mogelijk intact gehouden. Enkele oude bomen zijn in verband met sociale veiligheid gekapt. Deze bomen worden later vervangen door bomen op andere plekken op het terrein.



Figuur 4: Bestaande situatie plangebied Mgr. Schaepmanstraat 32 Rijen

De hoofdontsluiting van het plangebied was ten tijde van de Tropical-Margriethal gelegen aan de zuidoostzijde van het terrein, aan de Mgr. Schaepmanstraat. Langs de randen van het terrein liggen ter plaatse van de Colijnstraat 12 openbare parkeervakken en er is een klein parkeerterrein aanwezig aan de zijde van de Van Oldenbarneveldtlaan.

2.2.2 Toekomstige situatie

Door de gemeente is in overleg met sportverenigingen, basisscholen in de wijk, de buurt en omwonenden een visie tot stand gekomen voor de herontwikkeling van de locatie aan de Mgr. Schaepmanstraat. Op de plaats van het voormalige sportcomplex Tropical-Margriethal wordt programma gerealiseerd in de vorm van een nieuwe, kleinere sporthal en een appartementengebouw. De bouw van de sporthal is reeds vergund. De gebouwen staan in een parkachtige setting.



Figuur 5: Plattegrond herinrichting Mgr. Schaepmanstraat 32, met het appartementengebouw aan de oostzijde en de nieuwe sporthal aan de westzijde van het plangebied

Sporthal

De sporthal is bedoeld als hal om te trainen. De sporthal wordt gebruikt door scholen voor bewegingsonderwijs en als trainingslocatie voor verschillende sportverenigingen. De sporthal wordt 10 meter hoog. Rondom de sporthal wordt een laagbouw gerealiseerd waarin de entree en kleedkamers worden gerealiseerd. De laagbouw heeft een hoogte van 3,5 meter. Deze lagere delen van de sporthal zijn voorzien van een groen dak. In de sporthal is ruimte voor 2 trainingsvelden voor de basketbal of 6 badmintonvelden of een volleybalveld. In de sporthal wordt geen horeca uitgbaat en er is geen tribune aanwezig. De gemeente wil een zo duurzaam mogelijke sporthal bouwen. Het gebouw is energieneutraal en er is aandacht voor hergebruik van bouwmaterialen. Zo wordt met de bouw van de sporthal gebruik gemaakt van gebruikte petflessen en wordt de vloer van de oude sporthal hergebruikt.

Appartementengebouw

Ten oosten van de sporthal wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Het appartementengebouw omvat 19 appartementen die zijn gesitueerd in een ovaalvormig woongebouw. Hiermee is getracht om geen achterkantsituaties te creëren. De appartementen zijn verdeeld in de prijscategorie middenklasse, waarvan 6 kleinere appartementen met een oppervlakte van ca.65 m2 en 13 grotere appartementen met een oppervlakte van circa 95 m2.

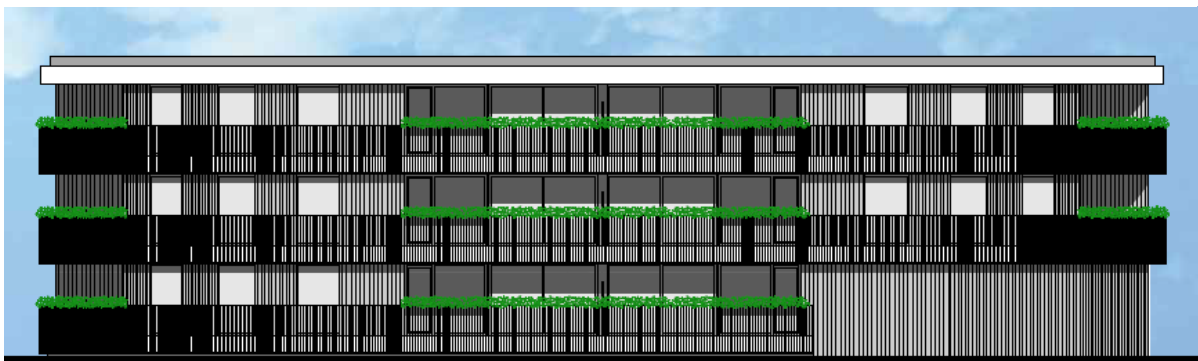
Het complex bestaat uit 3 bouwlagen en heeft een plat dak. Op de begane grond van het woongebouw zijn naast enkele appartementen ook bergingen voorzien. Elk appartement is voorzien van een buitenruimte in de vorm van een afgeschermd terras of balkon. De appartementen op begane grond zijn ten behoeve van privacy ca. 1 meter verhoogd ten opzichte van het maaiveld.

De hoofdentree van het woongebouw bevindt zich aan de westzijde van het gebouw, tegenover de rechter zijgevel van de sporthal. Nabij de hoofdentree bevinden zich individuele bergingen en techniekruimten. De entree van het woongebouw wordt gevormd door een verspringing van het bouwvolume op de begane grond. De entree sluit aan bij de padenstructuur van de openbare ruimte ter plaatse.



Figuur 6: Voorgevel nieuwbouw appartementengebouw

(d.d. 25-04-2022 Van Beijserveldt&Gommers architecten)



Figuur 7: Achtergevel nieuwbouw appartementengebouw

(d.d. 25-04-2022 Van Beijserveldt&Gommers architecten)

Openbare ruimte

De sporthal en het woongebouw staan in een groene omgeving. Aan de randen van het plangebied is een groenstructuur met enkele waardevolle bomen aanwezig. De bestaande groenelementen worden zo veel mogelijk gehandhaafd en ingepast in het ontwerp voor de openbare ruimte. Vanwege de (sociale) veiligheid verdwijnen er ook enkele oude bomen. Brede voetpaden maken het gebied open en toegankelijk.

De kwaliteit van het groen en van de openbare ruimte, en daarmee van de leefbaarheid in de wijk gaat omhoog. Fietsers kunnen parkeren bij de sporthal of het woongebouw. Auto's parkeren aan de randen van het gebied.



Figuur7: Impressies herinrichting Mgr. Schaepmanstraat 32 Rijen

Bron: Marseille Buiten

Parkeren

Parkeren vindt plaats aan de randen van het plangebied. Aan de Mgr Schaepmanstraat en aan de Van Oldebarneveldtstraat (haaks parkeren) en aan de Colijnstraat (langsparkeren) zijn parkeerplaatsen voorzien. Op de hoek van de Mgr Schaepmanstraat en de Colijnstraat is daarnaast nog een kleinschalige parkeerplaats voorzien binnen het plangebied. De totale parkeerbehoefte binnen het plangebied is bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen gemeente Gilze en Rijen (2017). De parkeernorm is bepaald aan de hand van kencijfers van het CROW. In het plangebied zijn parkeervoorzieningen gerealiseerd voor zowel het appartementengebouw als ook voor de nieuwe sporthal.

Parkeernorm appartementengebouw

De Nota parkeernormen van de gemeente Gilze en Rijen biedt voor een aantal type woningen een parkeernorm. Voor woningen onder 90 m² oppervlakte geldt voor het plangebied een norm van 1,8 parkeerplaats per woning, voor woningen boven de 90 m² geldt een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning.

In het appartementengebouw worden 19 woningen gerealiseerd, waarvan 13 woningen met een oppervlakte groter dan 90 m², en 6 woningen kleiner dan 90 m². Conform het gemeentelijke parkeerbeleid moet in totaal ten behoeve van de appartementen 37 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Parkeernorm Sporthal

In de parkeernota is opgenomen dat voor de realisatie van een sporthal 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak dienen te worden gerealiseerd. De nieuwe sporthal heeft een bruto vloeroppervlak van 1.539 m². Op het terrein wordt ten behoeve van de sporthal 45 reguliere parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is in overeenstemming met de parkeernorm van de gemeente: $1.539 \times 2,9 = 45$.

Ter aanvulling op de bovengenoemde parkeerplaatsen worden er twee parkeerplaatsen voor elektrische auto's en twee invalideparkeerplaats op het terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarnaast kunnen bezoekers van het terrein gebruik maken van de 10 (bestaande) parkeerplaatsen ter plaatse van de Van Oldenbarneveldtlaan.

De parkeerbalans van de ontwikkeling is in onderstaande tabel weergegeven.

Aantal parkeerplaatsen	
37	Appartementen incl. bezoek
45	Sporthal
2	Mindervalidenplek
2	Elektrische auto's
86	Totaal

Figuur 8: Parkeerbalans Mgr. Schaepmanstraat 32 Rijen

In totaal voorziet het inrichtingsplan in de aanleg van 83 reguliere parkeerplaatsen en 4 parkeerplaatsen voor mindervaliden en elektrische auto's. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid.

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet. De NOVI is op 11 september 2020 naar de tweede kamer gestuurd en nog niet in werking getreden. Tot dat de NOVI in werking treedt, worden initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'.

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

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

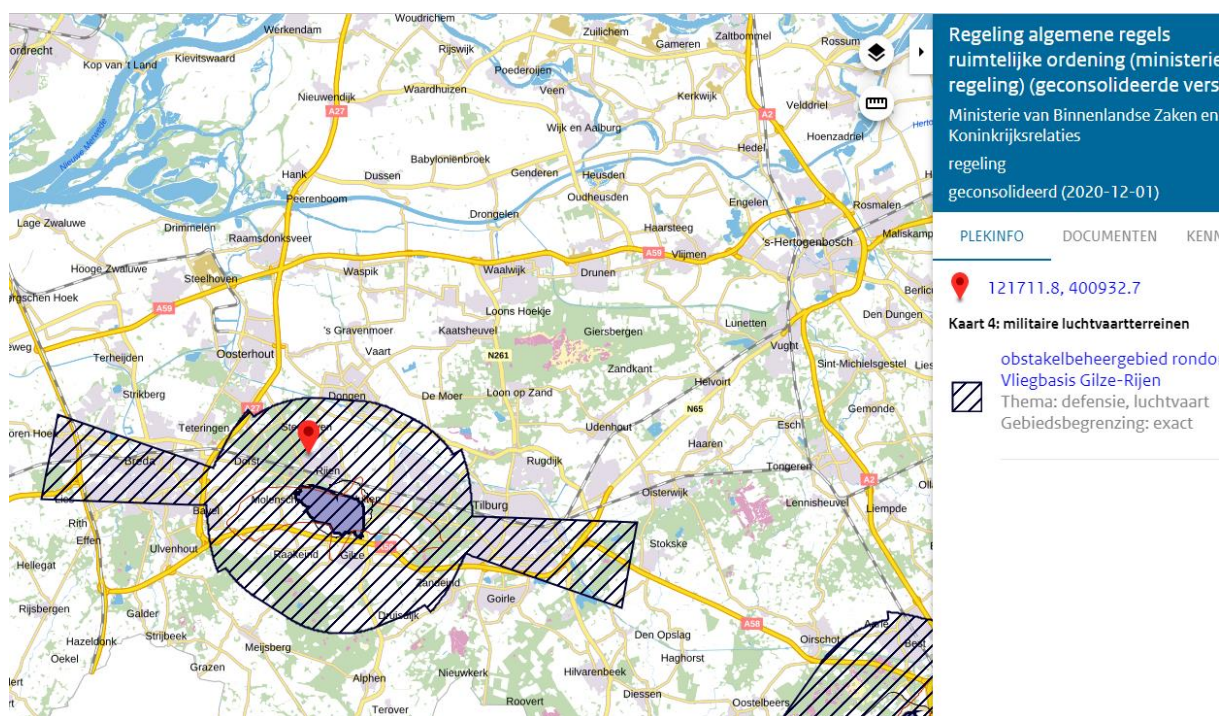
Het plangebied ligt in de nabijheid van vliegbasis Gilze-Rijen. In het Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) is vliegbasis Gilze-Rijen aangewezen als militair terrein. In het Rarro zijn voor militaire terreinen onder andere geluidzones en obstakelbeheergebieden aangewezen.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheersgebied van vliegbasis Gilze-Rijen. Voor het plangebied geldt ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings) vlak met zijkanten een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde met een hogere bouwhoogte dan 56 meter boven NAP. Dat betekent dat de maximale bouwhoogte circa 45 meter is. Van bouwen tot een dergelijke hoogte is binnen de ontwikkeling geen sprake. De bouwhoogtebeperking is middels een gebiedsaanduiding 'overig – IHCS -1' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

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



Figuur 9: Obstakelgebied rondom vliegbasis Gilze-Rijen
Bron; provincie Noord-Brabant

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling en conclusie

Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de Ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden gezien of de Ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor woningbouw op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL: RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)

Het plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met 19 appartement woningen. Dit is een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve aan de orde.

Actuele regionale behoefte

Uit de gemeentelijke woonvisie (paragraaf 3.3.4) blijkt dat de afgelopen jaren minder is gebouwd dan op basis van de prognose berekend was. De gemeente wil de komende jaren een inhaalslag doen om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. De gemeente heeft het voornemen om circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. De Mgr. Schaepmanstraat 32 in Rijen staat al enige jaren opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, met een indicatief programma van 19 woningen.

In 2018 is een Kwalitatief Woonbehoefteonderzoek uitgevoerd in de Regio Hart van Brabant. Op basis van het onderzoek wordt inzicht verkregen van de woonwensen in Rijen. Uit het onderzoek komt naar voren dat er door vergrijzing een stijgende vraag is naar appartementen met lift en gelijkvloerse woningen binnen de regio. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 19 gelijkvloerse woningen, waarmee aan de vraag naar dergelijke woningen worden voldaan.

Conclusie

Het plan bestaat uit een stedelijke ontwikkeling binnen een bestaand stedelijk gebied, die tevens voorziet in een regionale behoefte. Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'.

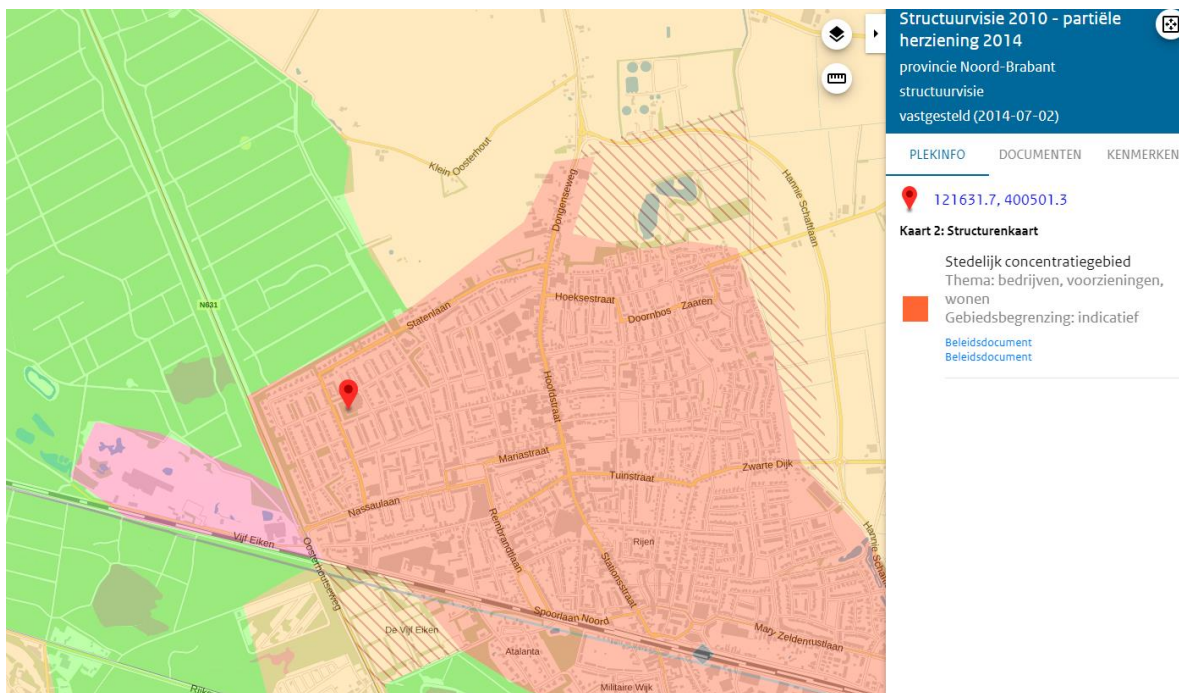
3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010- partiele herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

In de structurenkaart (zie volgende afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als stedelijk concentratiegebied. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorziet, de realisatie van een sporthal, appartementencomplex en buitenruimte, past binnen deze structuur. De structuurvisie 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 Interim Omgevingsverordening. In die verordening is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.



Figuur 10: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied' met als thema 'Stedelijk concentratiegebied'. Een bestemmingsplan, dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied, bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 'Regionaal samenwerken' en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling conform art. 3.42.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Beoordeling

Het voormalige sportcomplex op de Mgr. Schaepmanstraat 32 paste niet langer in de omgeving en was aan het einde van zijn technische levensduur.

In overleg met sportverenigingen, basisscholen in de wijk, de buurt en omwonenden en de gemeente is een visie tot stand gekomen voor de herontwikkeling van de locatie. Met de herbouw van een kleinere sporthal faciliteert de gemeente een trainingslocatie voor diverse binnensportverenigingen. Daarnaast maken basisscholen gebruik van de hal als gymzaal. De realisatie van een appartementengebouw sluit aan bij de groeiende vraag naar gelijkvloerse woningen. De sporthal en het appartementengebouw liggen in een groene parkachtige omgeving.

De bestaande groenstructuren in de openbare ruimte worden zo veel mogelijk gehandhaafd. De kwaliteit van het groen gaat omhoog en er wordt geïnvesteerd in maatregelen om regenwater vast te houden in de bodem en wateroverlast te voorkomen.

De sporthal wordt energieneutraal gerealiseerd. Voor zover mogelijk wordt gebruik gemaakt van circulaire bouwmaterialen. Zo wordt met de bouw van de sporthal gebruik gemaakt van gebruikte pffflessen en wordt de vloer van de oude sporthal hergebruikt.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied. Het plan vergroot de leefbaarheid sociale controle in de wijk en voorziet in duurzame gebouwen in een klimaatbestendige groene omgeving. Het plan is zodoende in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen!'

Toetsingskader

De gemeente Gilze en Rijen heeft in april 2012 de Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen' vastgesteld. In de toekomstvisie Gilze en Rijen 2025 heeft de gemeente Gilze en Rijen een beeld gegeven van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tot 2025. De toekomstvisie voorziet in een richtsnoer voor het toekomstig handelen van de gemeente en geeft aan wat de rollen van inwoners, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties daarbij zijn. Daarnaast biedt het document een afwegingskader voor het gemeentebestuur voor het maken van toekomstige richtinggevende keuzes over taak- en rolopvatting op verschillende beleidsterreinen.

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

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

Beoordeling en conclusie

Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Het uitgangspunt voor woningbouw is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als de bouwkosten dat toelaten. Woningbouw moet op een kwalitatieve hoogwaardige manier worden ingevuld in en om de kernen Gilze en Rijen. Dit gebeurt met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte.

Voorliggend plan voorziet naast de verankering van de vergunde sporthal in het bestemmingsplan, in de ontwikkeling van een appartementengebouw met 19 appartementen. De ontwikkeling vindt plaats op een herontwikkelingslocatie binnen de bestaande grenzen van het stedelijk gebied. In de toekomstvisie wordt aangegeven dat het gewenst is om de regionale behoefte op te vangen en het 'stedelijke' karakter van Rijen te versterken. De ontwikkeling past binnen het kader van de toekomstvisie Gilze en Rijen 2025.

3.3.2 Ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen- nieuwe kansen'

Toetsingskader

Het ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen' is ontstaan uit de Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen'. In de Structuurvisie Stedelijk Gebied worden de ruimtelijke ambities die in het ambitiedocument worden genoemd verder uitgewerkt. In het document worden de ruimtelijke ambities voor de komende jaren uitgestippeld. Dit gebeurt op basis van vier denkrichtingen:

- I. Nieuwe noodzakelijkheid "Een nieuwe manier van denken over wonen"
- II. Sterke schakels "Bereikbaar voor iedereen"
- III. Levendige centra "Sterke en vitale dorpsharten"
- IV. Karakteristieke bedrijvigheid "Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel"

Beoordeling en conclusie

Gilze en Rijen is een groene en goed bereikbare gemeente. De woongemeente onderscheidt zich van andere gemeenten door haar kleinschalige, diverse en vooral groene en ruime wijken.

Het uitgangspunt voor woningbouw is om nieuw te bouwen wijken deze woonkwaliteit mee te geven, en om bestaande wijken te blijven verbeteren. Er is ruimte voor in- en uitbreiding van kwalitatief woonmilieu.

Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de herbouw van de sporthal en de ontwikkeling van een appartementengebouw met 19 appartementen. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande grenzen van het stedelijk gebied en past binnen het kader van de gemeentelijke toekomstvisie.

3.3.3 Structuurvisie Stedelijk gebied Gilze en Rijen (2021)

Toetsingskader

De 'Structuurvisie Stedelijk Gebied, Gilze en Rijen' is op 17 juni 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de structuurvisie wordt een stap gezet met het concretiseren van de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de toekomstvisie (2.3.1) en ambitiedocument (2.3.2). De structuurvisie ziet uitsluitend toe op het stedelijk gebied binnen de gemeente. De structuurvisie is een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen.

Relevatie voor het plangebied

Het plangebied is gelegen in Rijen-West en is onderdeel van de naoorlogse uitbreidingswijken, achter het historisch lint. Voor de bouw van Rijen-West is het bos van boswachterij Dorst letterlijk uitgekap. Dit is terug te zien in het straatbeeld van de wijk. Op veel plekken zijn beplantingstroken die doen denken aan het naastgelegen bos. Het groen karakter is dan ook een onderscheidende kernkwaliteit van Rijen-West.

Om deze kernkwaliteit te versterken, geeft de structuurvisie als voorbeeld aan om 'bomen te gebruiken die voorkomen in de aangrenzende bossen van boswachterij Dorst. Voorbeelden hiervan zijn de berk, grove den of de zomereik. Typerend voor de bossfeer is de ordening en positionering van de bomen. In plaats van lineaire beplanting wordt gestreefd naar een lossere ordening van bomen.



Figuur 6: Uitsnede Structuurvisie Stedelijk gebied Rijen, met rode kader ter plaatse van het plangebied

Beoordeling en conclusie

Het plangebied wordt in de structuurvisie benoemd als 'potentiële herstructureringslocatie waarbij nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de bossfeer'.

In het plangebied wordt rekening gehouden met de gemeentelijke structuurvisie door de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk intact behouden en door bomen in groepen aan te leggen, om zo de bosstructuur te versterken. Gekapte bomen worden gecompenseerd door nieuwe bomen, die in het karakter van het plan passen. De nieuwe bebouwing en inrichting van de buitenruimte wordt rondom de bestaande bomen georganiseerd. Hiermee past de ontwikkeling binnen de ambities van de gemeentelijke visie.

3.3.4 Woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen, doorstromen, duurzaam en divers

Toetsingskader

De woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen, doorstromen, duurzaam en divers' (december 2019) draagt bij aan de ambitie van Gilze en Rijen als een aantrekkelijke, duurzame en gezonde gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren. De gemeente zet in op de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen, het betaalbaar houden van wonen voor iedereen, het aanpakken van de stevige verduurzamingsopgave en het uitvoering geven aan de nieuwe samenwerking binnen wonen, zorg en welzijn. De woonvisie geeft vorm en inhoud aan de ambitie op het gebied van wonen: 'Binnen de regio zien wij onszelf als een groene woongemeente. Wij combineren de nabijheid van de stedelijke voorzieningen en het cultuuraanbod (Tilburg en Breda) met een gevarieerd, ontspannen en dorps woonmilieu. De bereikbaarheid via spoor en snelwegen zorgt ervoor dat afstanden niet snel een beperkende factor zijn voor wonen, werken of recreëren. We voegen ook iets toe aan de regio. Wij hebben, met een mooi en afwisselend buitengebied, een sterke recreatieve meerwaarde voor de omgeving.'

De woonvisie richt zich op vier pijlers:

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

Beoordeling en conclusie

De afgelopen jaren is minder gebouwd dan op basis van de prognose berekend was. Het is daarom van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. De gemeente wil de komende jaren een inhaalslag doen op de nieuwbouw, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Dat betekent dat in de eerstvolgende jaren een groter aantal nieuwbouwwoningen kan worden gebouwd dan in de huidige provinciale prognose is opgenomen.

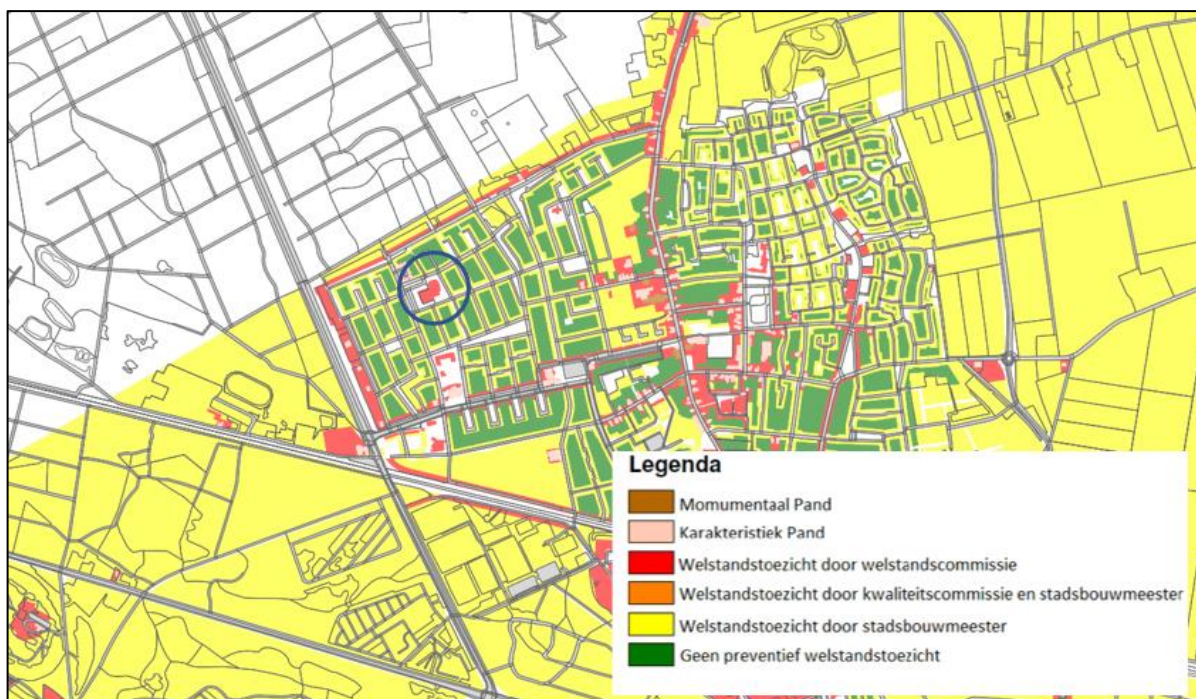
De gemeente hanteert daarbij de provinciale prognose als richtgetal, maar niet als harde grens. De komende 5 jaar wil de gemeente een inhaalslag uitvoeren, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Hierbij heeft de gemeente het voornemen om circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. Op basis van deze woonvisie zal de gemeente de woningbouwprogrammering voor de komende jaren verder uitwerken.

De herontwikkeling van de Mgr. Schaepmanstraat 32 is reeds opgenomen in het bij de woonvisie behorende uitvoeringsprogramma. Het initiatief voorziet in het toevoegen van 19 appartementen in het middenklasse segment. Dit past binnen de ambities van de gemeente om betaalbare woningen te realiseren.

3.3.5 Welstandsnota gemeente Gilze en Rijen

Toetsingskader

Het huidige welstandsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen is op 20 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. 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.



Figuur 12: Uitsnede welstandskaart Gilze en Rijen, met cirkel ter plaatse van het plangebied

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het rode gebied. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het plan getoetst aan de eisen uit de welstandsnota. Daarnaast is advies gevraagd bij de welstandscommissie. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Toetsingskader (her) ontwikkelingsprojecten

De criteria voor de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld door een stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de Commissie voor welstand en monumenten.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Beoordeling en conclusie

Voor de herontwikkeling van het plangebied is begin 2022 een stedenbouwkundige gebiedsvisie opgesteld. Deze visie is in breed overleg met diverse partijen tot stand gekomen en heeft de kaders gevormd voor de inrichting van het plangebied. Alle relevante informatie is vervolgens gebundeld en voorgelegd aan een ontwerpteam.

De visie is gepresenteerd aan het college van B&W, de raad, buurt en omwonenden. Met behulp van het ontwerpteam en de input van verschillende stakeholders, is gekomen tot een breed gedragen ontwerpvisie. De definitieve stedenbouwkundige visie is door de welstandscommissie akkoord bevonden. Het plan voldoet daarmee aan het welstandsbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

3.3.6 Koersdocument Duurzaam Gilze en Rijen (2019)

Toetsingskader

In april 2019 heeft gemeente Gilze en Rijen het 'koersdocument Duurzaam Gilze en Rijen' gepubliceerd. Dit document wordt vertaald in de gemeentelijke Omgevingsvisie en het nieuwe Omgevingsplan. Het koersdocument vormt daarnaast ook een kader voor de rest van het gemeentelijk beleid en is gekoppeld aan andere gemeentelijke en regionale beleidsplannen en -visies die bijdragen aan het bereiken van de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Hierbij valt te denken bijvoorbeeld de nieuwe Woonvisie, de Groenvisie Grenzeloos Groen, de Verkeersvisie 2025 en de Regionale Energie- en Klimaatstrategie Hart van Brabant. Belangrijk uitgangspunt is om aan de hand van dit beleidsdocument duurzame ruimtelijke initiatieven te stimuleren en duurzaamheidsambities centraal te stellen in de fysieke leefomgeving. Hieronder wordende belangrijkste ambities voor de periode 2030 en 2050 benoemd.

Energie

- Gemeentelijke gebouwen die nog moeten worden opgeleverd zijn energieneutraal (label A).
- Co2 uitstoot verminderd met minstens 49% ten opzichte van 1990. Dit wordt bereikt aan de hand van energiebesparing, schone energieopwekking, duurzame mobiliteit en zuinig gebruik van grondstoffen.
- Verenigingen en bedrijven leveren een evenredige bijdrage aan van de gewenste co2 reductie van 49%.
- Nieuwe locaties worden zo ontworpen dat zij zo veel mogelijk duurzame energie kunnen opwekken. Gebruik van elektriciteit en aardgas zijn gereduceerd en bewoners zijn voorbereid op de overgang van aardgas naar alternatieve warmtebron.

Circulair

- Alle gemeentelijke reststromen worden hergebruikt. Dit geldt ook voor (sport)verenigingsgebouwen eigendom van de gemeenten.
- Maximaal 30 kg huishoudelijk restafval per inwoner per jaar in 2025 (landelijke doelstelling)
- Minimaal 50 nieuwe circulaire initiatieven binnen de maakindustrie, voedselproductie en bouw en infrastructuur. Deze initiatieven zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan een sociaal doel.
- Milieugevaarlijke materialen en grondstoffen zijn zoveel mogelijk geweerd uit de samenleving. Door bijvoorbeeld het verplicht saneren van asbestdaken vóór 2024 zo vroeg mogelijk te stimuleren en dit - zo mogelijk - te combineren met het plaatsen van zonnepanelen.

Klimaatbestendig en biodiversiteit

- Er zijn maatregelen getroffen waardoor er minder last wordt ervaren van de gevolgen van hoosbuien, droogte en hittestress.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht besteed aan groen en biodiversiteit met behoud en/of verbetering van de biodiversiteit als streven.
- In 2030 onderneemt 50% van de agrariërs binnen de gemeente natuur-inclusief. Dit betekent dat agrariërs zo veel mogelijk gebruik maken van natuurlijke hulpbronnen op hun bedrijf en zo min mogelijk van externe input.
- Biodiversiteit staat centraal in het beheer van de openbare ruimte centraal. Het merendeel van de bermen en openbaar groen wordt ecologisch onderhouden.

- Er zijn verbindingen gelegd tussen natuurgebieden en groene zones in de kernen voor de migratie van soorten.

Beoordeling

In het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied is zorgvuldig omgegaan met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie. Hieronder wordt beschreven hoe de gemeentelijke ambities in het plan zijn verwerkt.

Energie

Het appartementengebouw voldoet aan de landelijke BENG- norm (bijna energieneutraal gebouw) waarbij het gebouw volledig vrij van gas is. Verwarming zal gebeuren via andere, duurzame systemen zoals bijvoorbeeld een warmtepomp. Bij het ontwerpen van de appartementen wordt een gezond binnenklimaat gecreëerd door optimale ventilatie.

De sporthal voldoet aan de landelijke ENG- eisen (energie-neutraal gebouw).

Circulariteit

Voor de bouw van de sporthal wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van circulair materiaal. Zo wordt de vloer van de oude sporthal hergebruikt en worden petflessen hergebruikt ten behoeve van de akoestiek van het gebouw. De paden worden half verhard uitgevoerd. Bij bouwmaterialen wordt aandacht besteed aan het toepassen van bouwmaterialen die minder milieubelastend zijn.

Klimaatbestendigheid en biodiversiteit

Ten aanzien van de behandeling van afstromend regenwater wordt de voorkeur gegeven aan bergen en infiltreren. Het bouwafval wordt zoveel mogelijk beperkt en gescheiden ingezameld.

Ten behoeve van hemelwaterafvoer op het terrein wordt de padenstructuur uitgevoerd in een gebonden half verharding. Op de lage dakvlakken van de sporthal komt een groendak. De dakvlakken wateren af op het omringende maaiveld. In het maaiveld worden daartoe voorzieningen als wadi's en/of ondergrondse constructies ingepast.

In de inrichting van de buitenruimte is getracht om bestaande bomenstructuur zoveel mogelijk te behouden en te uitbreiden met nieuwe bomen en planten die in de biodiversiteit en het karakter van het plan passen.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame omgeving dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met verschillende omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden gegarandeerd voor nu en de toekomst. In de volgende tabel worden de verschillende omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 BODEMKWALITEIT

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Door Geonius is in december 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied.

Het onderzoek is uitgevoerd na de sloop van de bestaande bebouwing in het plangebied. Doel van dit onderzoek was om inzicht te krijgen in de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Daarnaast is de opgeboorde grond ook visueel beoordeeld op eventuele aanwezigheid van asbest.

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond op het zuidelijke plangebied licht verontreinigd is met minerale olie en PCB. Het is onbekend wat de oorzaak is van de licht verhoogde minerale oliegehaltes die zijn aangetroffen op het zuidelijk deel, maar deze hebben geen relatie met de uitgevoerde sloopwerkzaamheden en herinrichting van het plangebied. De aangetoonde concentraties van deze stoffen leveren bij het voorgenomen gebruik van de bodem geen beperkingen op. Tijdens de inspectie in het gehele plangebied zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. Voordat eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden wordt geadviseerd om de vrijkomende grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te laten onderzoeken. Hiermee kan de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond worden bepaald. Vrijkomende ondergrond uit het zuidelijk terreindeel dient separaat te worden ontgraven.

4.2 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

Het plangebied is gelegen binnen een NGE-risicogebied (Niet gesprongen explosieven). Binnen deze gebieden kunnen mogelijk niet gesprongen explosieven worden aangetroffen als gevolg van achtergebleven afwerpmunitie uit de Tweede Wereldoorlog. Om het gebied geschikt te maken voor de nieuwe ontwikkeling is voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een onderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven.

Conclusie

Op 20 juli 2022 heeft Riel Explosive Advice & Services Europe B.V. een Projectgebonden Risicoanalyse- Niet Gesprongen Explosieven (PRA-NGE) uitgevoerd in opdracht van de ABG-Gemeenten. Uit bestudering en analyse van naoorlogse ontwikkelingen en aanpassingen in het gebied is in de PRA-NGE vastgesteld dat ter plaatse van de voormalige bebouwing de verdachte laag volledig naoorlogs is geroerd. Hierdoor kunnen in deze locaties regulier werkzaamheden uitgevoerd worden zonder aanvullende maatregelen mits deze werkzaamheden beperkt blijven tot de reeds naoorlogs geroerde bodem. Wel wordt in de PRA-NGE geadviseerd bij deze werkzaamheden het protocol 'spontaan aantreffen van NGE' in acht te nemen mocht er alsnog een NGE aangetroffen worden in een naoorlogs geroerde laag. Dit protocol is opgenomen als bijlage 11 het NGE-rapport (Zie bijlage 7 bij de Toelichting). Verder gelden bij kabel- en leidingsleuven de onderzijden hiervan als bovengrens van de NGE verdachte laag. Voor de delen van het terrein waar grondroeringen gepland staan in een ongeroerde laag wordt een NGE-Bodemonderzoek geadviseerd.

Met de volgende zaken dient rekening te worden gehouden tijdens of alvorens het bodemonderzoek NGE:

- Kabels en leidingen
- Bodemkwaliteit
- Archeologie
- Detectieverstoringen
- Flora en fauna

4.3 NATUUR

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en

fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door IdVerde Advies is in maart 2020 een QuickScan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze QuickScan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling gebiedsbescherming

Uit een rapportage blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden geen effect hebben op de aangrenzende Natura2000-gebieden en/of Natuur Netwerk Nederland (NNB). Het plangebied ligt buiten de begrenzing van de NNB. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Ulvenhoutse Bos) ligt op circa 8 km afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten voor de nabij liggende natura 2000-gebieden of NNB. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect stikstof.

Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als ontheffing of vrijstelling is verleend.

Beoordeling en conclusie

Op basis van de QuickScan is geconcludeerd dat bij de herinrichting onder andere rekening diende te worden gehouden met het volgende:

- Indien tijdens de uitvoering van het werk grondgebonden zoogdieren en overige amfibieën worden waargenomen, dan moeten zij de gelegenheid krijgen om te kunnen vluchten. Dit kan door vanuit 1 richting te werken. Minder mobiele dieren kunnen eventueel worden verplaatst tot buiten de werkgrens;
- Kap bomen en daadwerkelijke sloop sporthal uitvoeren in de periode september-half maart, i.v.m. eventuele broedvogels;

In 2021 is alle bebouwing op het terrein gesloopt. Bij de uitvoering van de sloopwerkzaamheden is rekening gehouden met de bovengenoemde aandachtspunten. Het bestaande bosplantsoen is grotendeels intact behouden, waarbij alleen enkele oudere bomen zijn gekapt.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van natuur. Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een vrijstelling van vergunningplicht, waardoor dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit initiatief.

4.4 STIKSTOF

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

De aanleg- en gebruiksfases van het plan zijn hieronder uiteengezet.

Beoordeling

Het plangebied ligt op een afstand van ca. 7 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Om uit te sluiten dat er geen negatieve effecten met betrekking tot stikstof zijn, is een berekening uitgevoerd in de AERIUS Calculator (versie januari 2023). In de berekening zijn de gegevens opgenomen van zowel de bouw- als de gebruiksfase van het plan. Hiervoor zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

Bouwfase

Voor de bouwfase van het plan is een reële prognose opgesteld van de verwachte inzet van mobiele werktuigen en voertuigen, het mechanisch vermogen, het aantal werkdagen, de effectieve uren per werkdag, het brandstofverbruik per uur en het bouwjaar.

De emissie van het wegverkeer is standaard opgenomen in Aeries waarbij de wegtypering "binnen bebouwde kom" is gehanteerd voor de verkeersbewegingen. De emissies hebben betrekking op een gemiddelde weekdag conform de systematiek van de Aeries calculator.

Gebruiksfase

Het gebruik van de nieuwe sporthal wijzigt niet ten opzichte van de huidige sporthal. Daarnaast komt het huidige zwembad niet meer terug. De gebruiksfase van deze ontwikkeling zal derhalve geen extra stikstofemissie bewerkstelligen waardoor deze ontwikkeling buiten beschouwing wordt gelaten. Het onderzoek richt zich alleen op de gebruiksfase van de 19 appartementen en betreft alleen het verkeer van en naar het plangebied.

De verwachte verkeersgeneratie is "worst case" bepaald alsmede de geprognoseerde afwikkeling op de omliggende wegen. De Aeriesberekening is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Bij de berekening is een overzicht gegeven van de prognose van de voertuigbewegingen gerelateerd aan de tijd.

Uit bijgevoegd Aerijsjournaal blijkt geen overschrijding van de grenswaarde van 0,00 N mol/ha/jr. Bovendien geldt op basis van de handreiking woningbouw en AERIUS bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

4.5 WATERPARAGRAAF

Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijstwateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

4.5.1 Beleid Provincie Noord-Brabant

Op 22 december 2021 is Waterbeleid: Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De RWP is voorbereid onder de Waterwet en door Provinciale Staten vastgesteld als regionaal waterplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet, is het RWP een verplicht programma onder de Omgevingswet. Samen met het middels de Visie Klimaatadaptatie door Provinciale Staten vastgestelde beleidskader voor klimaatadaptatie (incl. vitale bodem) en verdrogingsbestrijding vormen zij het kader voor de uitvoering van de wettelijke taken en de doelen uit de Brabantse Omgevingsvisie.

In het Regionaal Water- en Bodemprogramma is opgenomen hoe de provincie de komende jaren om zal gaan met thema's als klimaatadaptatie, schoon water en vitaliteit van de bodem.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Om dat te bereiken, beschrijft het plan verschillende ontwikkelingen die van invloed zijn op de opgaven voor water en bodem. Ook worden er 7 handelingsprincipes genoemd vanuit de kernwaarden van de Brabantse Omgevingsvisie.

De eerste zes handelingsprincipes zijn ontleend aan de Visie Klimaatadaptatie (Besluit Provinciale Staten, 19 juni 2020) waarin de principes voor het eerst zijn geformuleerd en vastgesteld. Ze gaan over het in balans brengen van de watervoorraad, extreme weersituaties opvangen, water- en bodemkwaliteit beschermen en gebruikers verantwoordelijk stellen. Als zevende principe is, mede gelet op trends en ontwikkelingen, het circulair denken toegevoegd. Hergebruik van stoffen uit het water of opwerken naar nieuwe stoffen staat daarbij centraal.

4.5.2 Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Gilze en Rijen. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

4.5.3 Beleid gemeente Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 - 2025 (vGRP) drie hoofddoelen omschreven:

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

Deze drie hoofddoelen zijn uitgewerkt in de volgende zeven doelen:

1. Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. Doelmatig inzamelen en verwerken van stedelijk afvalwater;

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

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

Beoordeling en conclusie

Door Stantec is een uitgebreide waterparagraaf opgesteld welke als bijlage is opgenomen bij de toelichting. Hieronder zijn de belangrijkste adviezen en conclusies uit de waterparagraaf opgenomen.

Uitgangspunt voor de waterparagraaf is de huidige situatie waarbij de bebouwing van de Tropical-Margriethal reeds is gesloopt. Op de locatie is in de huidige situatie zodoende nauwelijks bestaande verharding aanwezig. Door de (her)ontwikkeling zal er 3.676 m^2 aan extra verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze toename aan extra verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Brabantse Delta, is er een watercompensatie nodig. Op basis van het toekomstig verhard oppervlak van 4.946 m^2 moet er worden gecompenseerd volgens de norm van 60 mm. Hierdoor is er een bergingseis van 297 m^3 . In het plangebied is deze bergingseis haalbaar doordat meerdere waterbergingsopties mogelijk zijn toe te passen. De voorkeur gaat daarbij uit naar een bovengrondse berging boven een ondergrondse berging. De meest voorkomende bovengrondse waterbergingen zijn oppervlaktewater en wadi's. In het plangebied is het aanleggen van oppervlaktewater geen optie. Doordat er in het plangebied geen bestaande watergangen aanwezig zijn is er geen locatie waarop mogelijke oppervlaktewater op kan aansluiten. Het aanleggen van een wadi zal plaatsvinden in het openbaar groen.

Binnen het plangebied kan het water ook geborgen worden onder de grond. Veel voorkomende manieren zijn bijvoorbeeld een waterbergende fundering en infiltratie kratten. Bij het bergen in de ondergrond wordt het hemelwater via een hemelwaterriool of infiltrerende verharding afgevoerd richting de berging. Er is genoeg oppervlakte in het plangebied waaronder een ondergrondse waterberging kan worden toegepast.

Om te voldoen aan de watertoets is de waterparagraaf formeel ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta en aan de gemeente Gilze en Rijen voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in paragraaf 6.2.2 van deze toelichting.

4.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van milieugevoelige objecten (die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk zijn) tot de grens van de inrichting.

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woongebouw binnen de richtafstand van de sporthal. Voor een sporthal geldt volgens VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 50 meter tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk. De 50 meter heeft betrekking op het aspect 'geluid'. Hierdoor voldoet de situering van het voorgenomen appartementengebouw niet aan de minimale richtafstand van 50 meter t.o.v. de sporthal. In het kader van de vergunning voor de bouw van de sporthal is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de sportfaciliteit op de nieuwe en bestaande woningen in de omgeving. Middels dit onderzoek is aangetoond dat ter plaatse van het appartementengebouw een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid afkomstig van de sporthal kan worden gewaarborgd. Het rapport van het akoestisch onderzoek is toegevoegd als Bijlage 6 bij deze toelicht. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 GELUID WEGVERKEERSLAWAAI

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een (spoor)weg en/of industrieterrein en waarbij sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woongebouw met 19 appartementen. Hiermee wordt een geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd zoals opgenomen in de Wgh.

Door Stantec is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd in het kader van de Wgh. Daarbij is tevens in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook het geluid afkomstig van omliggende 30 km/u wegen onderzocht. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de geluidsgevoelige functies binnen de ruimtelijke ontwikkeling als gevolg van het wegverkeer en deze te toetsen aan het wettelijk kader van de Wet geluidhinder. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van Mgr. Nolenstraat.

Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidbronnen. In dit verband zijn ook de niet gezoneerde wegen Mgr. Schaepmanstraat, Van Oldenbarneveldtlaan en Colijnstraat in het onderzoek betrokken.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Mgr. Nolenstraat niet wordt overschreden. Het vaststellen van een hogere waarde is niet aan de orde. De karakteristieke geluidwering van de gevels moeten voldoen aan de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit 2012. Uit een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening blijkt dat voor het appartementencomplex sprake is van een "Goed" woon- en leefklimaat

Conclusie

Het milieuaspect wegverkeerslawaaai vormt geen beperking voor de realisatie van het appartementencomplex.

4.8 LUCHTKWALITEIT

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer

getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is sprake van de realisatie van een appartementengebouw met 19 appartement woningen. De realisatie van 19 appartement woningen wordt gezien als NIBM. Een toetsing aan de grenswaarden kan voor deze ontwikkeling achterwege blijven.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

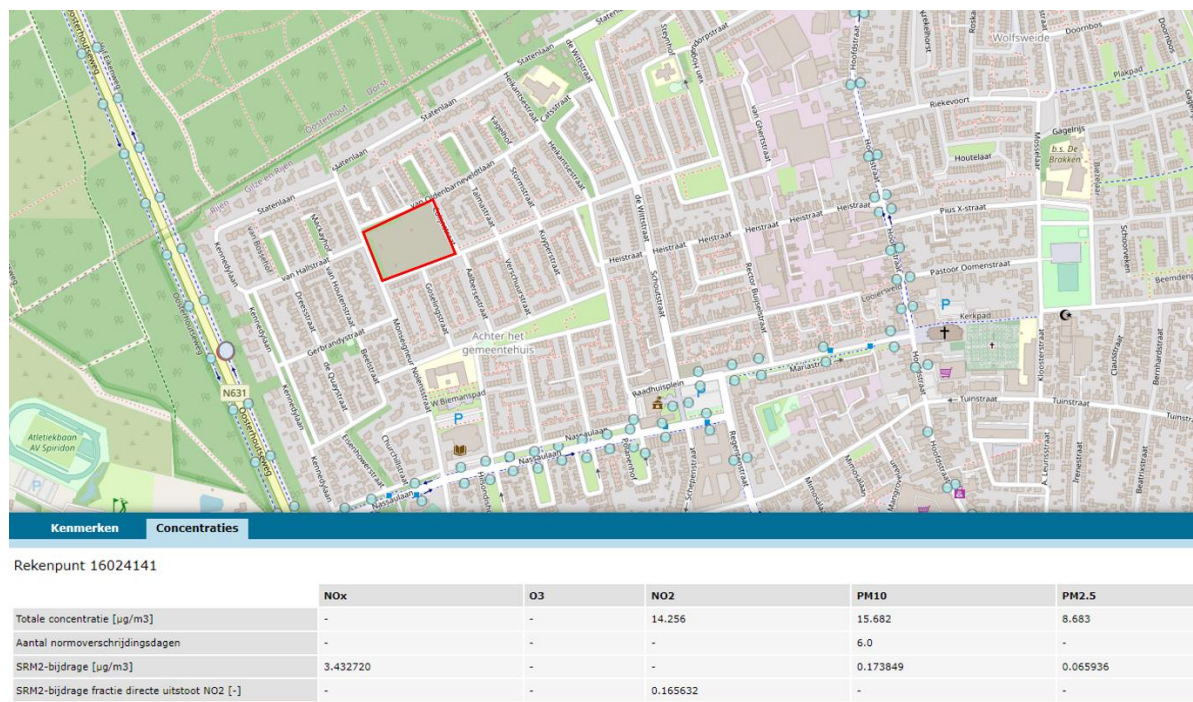
De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2016). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2015 en 2020). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken.

Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de monitoringstool.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de NSL-monitoringstool. In deze tool is onder andere de weg opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2019.



Figuur 13: uitsnede NSL- monitoringstool, met plangebied in rood omkaderd

Voor de meting van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is uitgegaan van de concentratie luchtverontreinigende stoffen aan de N631 (Oosterhoutseweg). Het is aannemelijk dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs overige wegen in de omgeving van het plangebied in ieder geval lager zijn dan langs de N631. Uit de NSL-monitoring blijkt in de omgeving van het plangebied de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk 14,256 µg /m³, 15,682 µg /m³ en 8,683 µg /m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 ug/m³) en PM_{2,5} (25 µg /m³) worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7, waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen gaan dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

Beoordeling en conclusie

In het vigerend bestemmingsplan zijn locaties met een hoge archeologische verwachtingswaarde specifiek aangeduid. Het planperceel heeft in het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'Waarde-archeologie-6'. Op gronden met deze bestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verplicht wanneer bebouwing wordt gerealiseerd of werkzaamheden plaatsvinden met een oppervlak groter dan 25.000 m² en dieper gaan dan 40 cm onder het bestaande maaiveld. Aangezien de verstoringsoppervlakte minder bedraagt dan 25.000 m² is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.11 EXTERNE VEILIGHEID

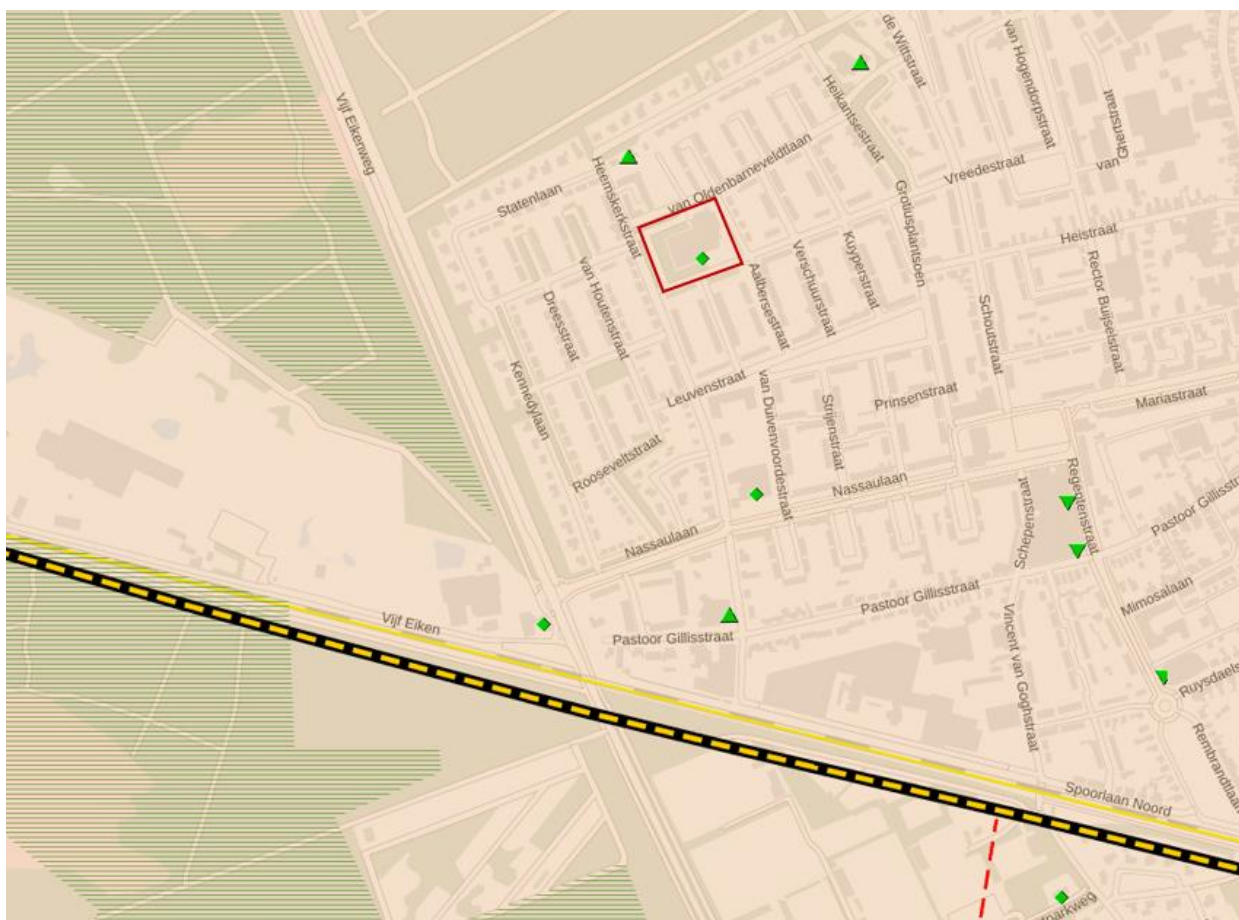
Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling

Het initiatief voorziet in de realisatie een appartementengebouw met 19 woningen. Met het plan worden woningen en dus nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Daarom is met behulp van de risicokaart nagegaan of risicobronnen, in de omgeving van het plangebied, een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het bouwplan bevindt zich niet binnen 200 meter van een transportroute of binnen het invloedsgebied van een buisleiding of een risicovolle inrichting. Op grotere afstand zijn echter wel transportroutes aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de Rijksweg A58 en A27 en de spoorlijn Breda-Tilburg, waarvan het invloedsgebied van toxische stoffen wel over het plangebied is gelegen.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart ter plaatse van het plangebied

Rijksweg A58

De Rijksweg A58 maakt deel uit van het basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De afstand van het plangebied tot de A58 is zodanig groot (circa 4 kilometer), dat deze buiten de plaatsgebonden risicocontour, het verantwoordingsgebied en het invloedsgebied ligt.

Spoorlijn Breda- Tilburg

De spoorlijn Breda-Tilburg die deel uitmaakt van het basisnet ligt op circa 0,5 kilometer ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en ook niet binnen het verantwoordingsgebied van 200 meter. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische stoffen. Op basis van artikel 7 van de Bevt dient daardoor inzicht te worden gegeven in de aspecten strijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Ondergrondse buisleidingen

Ten westen van het plangebied liggen twee ondergrondse buisleidingen. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 1 kilometer. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de buisleidingen.

Conclusie

Het initiatief voorziet in de realisatie van een appartementengebouw. Er worden zodoende nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. In Bijlage 8 van deze toelichting is een motivering opgenomen van het aspect externe veiligheid en de standaard verantwoording groepsrisico van de Veiligheidsregio

Midden- en West-Brabant opgenomen. Ten behoeve van voorliggende plannen gelden derhalve geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid.

4.12 M.E.R BEOORDELING

Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. in werking getreden. De vorm-vrije mer-beoordeling voor activiteiten onder de grenswaarde is vervangen door de mer- beoordelingsplicht. De mer- beoordelingsplicht is van toepassing indien:

- de activiteit onder een van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van bijlage D valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én
- sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van bijlage D, waaronder het bestemmingsplan.

Beoordeling

De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er is sprake van een besluit zoals genoemd in kolom 4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Voorliggende herziening voorziet in de toevoeging van 19 appartementen.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project (midden in het stedelijk gebied van Rijen) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Aangezien de ontwikkeling valt onder de activiteit D 11.2 van het Besluit m.e.r. is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het bevoegd gezag neemt op basis van een aanmeldnotitie een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit wordt te zijner tijd als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee wordt ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld met andere overheden en samenwerkingspartners. Verder maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.2 TOELICHTING BESTEMMINGEN

In dit bestemmingsplan komen de volgende regels en bestemmingen voor:

5.2.1 Hoofdstuk 1; Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe dient te worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsplanregels

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingsplanregels opgenomen.

Artikel 3: Groen

Gronden met de bestemming groen zijn bedoeld voor groenvoorzieningen. Hieronder vallen onder andere voorzieningen voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen, straatmeubilair en kunstobjecten, kunstwerken, nutsvoorzieningen en ondergeschikte voorzieningen voor verkeer parkeren en inritten. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Voor speeltoestellen en kunstobjecten geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. De maximale bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes bedraagt maximaal 6 meter. De maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,5 meter bedragen.

Artikel 4: Maatschappelijk

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en hieraan ondergeschikte voorzieningen zoals tuinen, erven parkeer- en groenvoorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan voorzieningen op het gebied van: openbaar bestuur en overheidsdiensten, levensbeschouwelijke organisaties, onderwijs en kinderopvang, gezondheidszorg, veterinaire diensten en uitvaartvoorzieningen. Hieronder valt ook ondergeschikte detailhandel en horeca tot en met categorie 2. Binnen deze bestemming geldt een maximale bouwhoogte van 8 en 11 meter.

Artikel 5: Verkeer:

Gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, bermen en fiets- en voetpaden. De gronden zijn verder ook bestemd voor nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse voorzieningen zoals bergbezinkbassins, drinkwatervoorzieningen en (hoofd)riolering en groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en –gangen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Artikel 6: Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de realisatie van het appartementengebouw. Binnen deze bestemming mogen er maximaal 19 (gestapelde) wooneenheden worden gerealiseerd. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in grondgebonden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde woningen', gestapelde woningen, al dan niet in samenhang daarmee aan huis gebonden beroepen.

Het appartementengebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Verder is een aanduiding opgenomen met een maximum goot- en bouwhoogte van 11 meter.

Artikel 7: Waarde-Archeologie 6

In het bestemmingsplan is, ter bescherming van de archeologische waarden, een dubbelbestemming opgenomen. De met 'Waarde – Archeologie 6' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondwerkzaamheden te verrichten dieper dan 40 cm, het verlagen van de waterpeil of het aanbrengen of rooien van bomen of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd. Dit verbod geldt niet voor bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 25.000 m² of een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. Voor het overige zijn in dit bestemmingsplan de regels van het vigerende bestemmingsplan van toepassing verklaard.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hieronder zijn begrepen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels en de overige regels. Onder de algemene aanduidingsregels is een aanduiding 'IHCS -1' opgenomen in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. Hierdoor geldt ter plaatse van het plangebied een bouwhoogtebeperking van bouwwerken hoger dan 56 boven NAP.

5.2.4 Hoofdstuk4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Gilze en Rijen en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Gilze en Rijen derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. De plannen zijn dan ook tot stand gekomen na diverse afstemmingsmomenten en workshops waarbij hen de gelegenheid is geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. Het plan is gestuurd naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta, de brandweer Midden- en West-Brabant. De reacties zijn hieronder samengevat.

- Vanwege de ligging van het plangebied binnen een toxisch invloedsgebied dient in het kader van externe veiligheid is met name afsluitbare mechanische ventilatie in het gebouw een aandachtspunt.
- In de waterparagraaf 4.5 van de toelichting wordt verwezen naar de bijlage met de uitgebreide waterparagraaf. Voor het overzicht en de volledigheid is aangeraden een samenvatting van de bevindingen uit de waterparagraaf (zoals bergingsopties) op te nemen in de toelichting zelf. Paragraaf 4.5 van deze toelichting is naar aanleiding van dit advies aangepast.

De ontvangen vooroverlegreacties zijn als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Alvorens een bestemmingsplan vastgesteld wordt, dient het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Onderhavig bestemmingsplan heeft van 31 mei 2023 tot en met 11 juli 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.