

Overzicht van Wijzigingen

In het ontwerpbestemmingsplan dat per 6 juli 2021 voor 6 weken ter inzage ligt, zijn verschillende wijzigingen aangebracht. Hieronder is voor de toelichting, regels en verbeelding puntsgewijs opgesomd wat deze wijzigingen inhouden. De rest van het ontwerpbestemmingsplan is ongewijzigd gebleven.

Toelichting

Paragraaf 2.3 'Beschrijving ontwikkeling'

→ Subparagraaf 'Ruimtelijke structuur':

- De volgende tekst uit subparagraaf 'Groen' is hierheen verplaatst: *"Op afbeelding 2.3 is het stedenbouwkundig plan van de ontwikkeling weergegeven."*
- Afbeelding 2.3 is hierheen verplaatst en opnieuw genummerd.

→ Subparagraaf 'Groen':

- De volgende tekst is weggehaald: *"Op afbeelding 2.3 is het stedenbouwkundig plan van de ontwikkeling weergegeven. De uitwerking van de groene inrichting binnen en rondom de nieuwe woonwijk wordt uitgewerkt in een groenplan. Dit groenplan is nog in ontwikkeling en wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd als bijlage bij de toelichting."*

→ Subparagraaf 'Groenplan' is toegevoegd:

- De volgende tekst is toegevoegd: *"De uitwerking van de groene inrichting binnen en rondom de nieuwe woonwijk is uitgewerkt in het concept Groenplan. Dit groenplan is opgenomen in bijlage 1. Onderdeel van het groenplan is ook een landschappelijke inpassing. Het schetsontwerp is gebaseerd op een aantal uitgangspunten die in het voorlopig ontwerp worden verscherpt. Daarnaast heeft het waterhuishoudkundig plan geholpen bij het door ontwikkelen van het watersysteem. De belangrijkste uitgangspunten zijn:*
- *Toekomstbestendig watersysteem; gereguleerd waterverloop van woningen naar landschappelijke zones*
- *Zonering van het plan in verschillende landschapszone waarin verschillende gebruiksprioriteit versus waterberging centraal staan:*
 1. *Hofjes – spelen, ontmoeten en verblijven;*
 2. *Groene wiggen – Natuurlijk spelen;*
 3. *Oostelijke zoom – Landschap met kijkwaarde;*
 4. *Westelijke zoom – Recreatie landschap.*
- *Spelen, verblijven en ontmoeten verspreid door de wijk*
- *Comfortabele padenstructuur in aansluiting op de wijk Wolfsweide*
- *Natuurlijke inrichting langs de Hannie Schaftlaan*
- *Behoud van de A-watergang, gescheiden van wadi's*



Afbeelding 2.X: Groenplan met verschillende belevingszones



Afbeelding 2.X: sfeerimpressies invulling verschillende belevingszones”

➔ Subparagraaf ‘**Beeldkwaliteitsplan**’ is toegevoegd:

- “De volgende tekst is toegevoegd: “Er is een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld voor Tussen de Leijen. Het beeldkwaliteitsplan dient er inspiratie en toetsing. De ideeën die de gemeente heeft over de beeldkwaliteit worden hierin verwoord. Op deze manier wordt bereikt dat het ruimtelijke beeld van deze woonwijk vanuit één integrale visie ontstaat. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 2 toegevoegd aan deze toelichting.”
- “De basis voor deze integrale ontwikkeling is:

- *het creëren van een geleidelijke en passende overgang tussen dorp en landschap*
- *het ontwikkelen van een gevarieerde woonwijk met hoge ruimtelijke kwaliteit in een hoogwaardig woonmilieu*
- *het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de dorpsrand middels een woonwijk met ruimte voor landschap, natuur en water*

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van de woonwijk faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.



Afbeelding 2.X: Concept Stedenbouwkundigplan met per woonbuurt een thema

Paragraaf 3.2 'Provinciaal en regionaal beleid'

→ Subparagraaf 'Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap':

- *Na de alinea "Met de ontwikkeling van 'Tussen de Leijen' wordt ingezet op het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land. Met de ontwikkeling wordt de oostelijke dorpsrand afgerond tot een groene en waterrijke overgangsgebied."*

Is de volgende tekst toegevoegd: "De landschappelijke inpassing en invulling van het plangebied met groen is vastgelegd in het concept Groenplan. Deze is toegevoegd als bijlage

1'. In paragraaf 2.3 onder 'Groen' zijn de belangrijkste uitgangspunten van het Groenplan beschreven."

- Na de alinea "Om het plan mogelijk te maken wordt een verzoek ingediend bij Gedeputeerde Staten om de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' uit te breiden. Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt het voornemen tot verzoek om herbegrenzing aan Gedeputeerde Staten voorgelegd."

Is de volgende tekst toegevoegd: "Het verzoek is opgenomen als Bijlage 5 bij de toelichting."

Paragraaf 4.3 'Geluid'

→ Subparagraaf 'Onderzoek':

- De hele tekst is vervangen door:

"Wegverkeerslawaai

Er is door de Omgevingsdienst West-Brabant akoestisch onderzoek voor het aspect wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd. Hieronder zijn de conclusies en het advies van het onderzoek weergegeven.

- *de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai in bouwvlak 1 deels wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Mosstraat;*
- *de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai in bouwvlak 2 en 3 deels wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Hannie Schaftlaan;*
- *de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai in bouwvlak 4 deels wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Hannie Schaftlaan en Zwarte Dijk.*
- *de maximale grenswaarde voor wegverkeerslawaai ten gevolge van geen enkele weg overschreden wordt ter plaatse van de verschillende bouwvlakken.*

Maatregelen aan de bron en/of in het overdrachtsgebied worden niet doelmatig geacht, of stuiten op overwegende bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard. Zodoende zal een hogere waarden besluit vastgesteld moeten worden. Omdat het bestemmingsplan globaal van aard is, wordt de maximaal berekende geluidbelasting op de grenzen van een bouwvlak als hogere waarde vast gelegd, waarbij de ligging van de contour in ogenschouw genomen wordt. Deze contour wordt ook op de plankaart opgenomen als zijnde gebied waar sprake is van een hogere grenswaarde.

Geluidluwe gevel

Conform het hogere waardenbeleid van de Provincie Noord-Brabant, wat de gemeente Gilze en Rijen hanteert moet bij gevelbelastingen van meer dan 53 dB een geluidluwe gevel veiliggesteld worden. Een geluidluwe gevel is een gevel waar de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van geen enkele geluidbron overschreden wordt. Aan deze geluidluwe gevel moet minimaal één aanliggende geluidgevoelige ruimte gelegen zijn. Dit is geborgd via de regels en de verbeelding, door de 'specifieke bouwaanduiding – geluidluwe gevel' op te nemen. Hierin ligt vast dat een woning binnen deze specifieke bouwaanduiding parallel aan de maatgevende weg gesitueerd moet worden. Uitzonderingen hierop zijn, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidluwe gevel of op een andere wijze wordt gerealiseerd, of niet meer noodzakelijk is.

Spoorweglawaai:

Voor het aspect spoorweglawaai geldt dat het plangebied buiten de zone van de spoorlijn Breda – Tilburg is gelegen. Akoestisch onderzoek voor wat betreft het aspect spoorweglawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Luchtvaartlawaai:

Voor het aspect luchtvaartlawaai geldt dat het plangebied buiten de 35 KE-zone van de vliegbasis Gilze en Rijen is gelegen. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.”

Paragraaf 5.3 ‘Toelichting op de bestemmingsplanregels’

➔ subparagraaf ‘Artikel 5 Woongebied’:

- Aan het einde van de subparagraaf is de volgende tekst toegevoegd: *“Uit paragraaf 4.3 blijkt dat op aantal locaties de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de locaties waar de geluidsbelasting tussen de 48-53 dB ligt, moeten extra maatregelen worden genomen om te garanderen dat de het geluidsniveau niet leidt tot overschrijding van een etmaalwaarde van maximaal 33 dB in de geluidgevoelige ruimtes dan wel verblijfsruimtes van de te bouwen woningen. Dit is geborgd via de regels en op de verbeelding, door de ‘specifieke bouwaanduiding – hogere waarde’ op te nemen. Verder blijkt dat aan de Mosstraat de overschrijding meer dan 53dB bedraagt. Hierdoor moet op deze locaties een geluidsluwe gevel veiliggesteld worden. Dit is geborgd via de regels en de verbeelding, door de ‘specifieke bouwaanduiding – geluidsluwe gevel’ op te nemen.”*

Regels

→ Begrippenlijst

- Het volgende begrip is toegevoegd: *“Geluidsluwe gevel: Een buitengevel in een woning waar voor alle geluidsoorten de voorkeurgrenswaarde niet overschreden wordt, en waaraan tenminste één verblijfsruimte - met te openen delen – grenst.”*

→ Bouwregels

- De volgende regel is toegevoegd: *“Ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – geluidsluwe gevel’: per woning minimaal één geluidsluwe gevel.”*
- De volgende regel is toegevoegd: *“Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hogere waarde’ mogen in afwijking van het bepaalde onder 5.1 a., uitsluitend woningen worden gebouwd indien de woningen voorzien zijn van gevels (met eventueel bouwkundige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld vliesgevels) waarvan bij de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen is aangetoond dat het geluidsniveau niet leidt tot overschrijding van een etmaalwaarde van maximaal 33 dB in de geluidgevoelige ruimtes dan wel verblijfsruimtes van de te bouwen woningen.”*

→ Afwijken bouwregels

- De volgende regel is toegevoegd: *“In afwijking 5.2.1. lid m. hoeft de woning niet te beschikken over een geluidsluwe gevel indien via akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat deze niet noodzakelijk is.”*

Verbeelding:

- Ter plaatse van de locaties waar de geluidsbelasting meer dan 53 db bedraagt, is aanduiding *‘specifieke bouwaanduiding – geluidsluwe gevel’* toegevoegd.
- Ter plaatse van de locaties waar de geluidsbelasting tussen de 48-53dB bedraagt, is de aanduiding *‘specifieke bouwaanduiding – hogere waarde’* toegevoegd.

Bijlage bij de regels

- Bijlage 6 ‘Geluidonderzoek’ is vervangen door: *“Bijlage 6 ‘akoestisch onderzoek’”*;
- *“Bijlage 1: ‘Groenplan’”* is toegevoegd;
- *“Bijlage 5: Verzoek herbegrenzing van het werkingsgebied ‘verstedelijking afweegbaar’”* is toegevoegd.
- *“Bijlage 2 ‘beeldkwaliteitsplan’”* is toegevoegd.