

Toelichting

wijzigingsplan “Brakken 7 te Gilze”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2016-01-04
Plan identificatie:	NL.IMRO.0784.WPbrakken7-VG01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a

4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel: Wijzigingsplan 'Brakken 7 te Gilze'

Opdrachtgever: F.M. Cornelissen
Franklin Roosevelddlaan 51
4818 KB BREDA

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

*Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl*

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 141081

Rapportnummer 141081.01

Datum: 04 januari 2016

Status: vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding & doel	6
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader.....	8
2.1	Algemeen.....	8
2.2	Beleid Europees en rijksniveau	8
2.3	Beleid provinciaal niveau	11
2.4	Beleid gemeentelijk niveau	16
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie.....	19
3.1	Ruimtelijke structuur	19
3.2	Ontsluiting	20
3.3	Bestaande situatie	21
Hoofdstuk 4	Milieu- en overige aspecten	23
4.1	Geluid en relatie met de Wet geluidhinder	23
4.2	Luchtkwaliteit	23
4.3	Bodem- en grondwateronderzoek	23
4.4	Waterparagraaf	24
4.5	Flora en fauna	25
4.6	Archeologie.....	25
4.7	Hinder bedrijvigheid	26
4.8	Externe veiligheid	27
4.9	Kabels en leidingen.....	28
4.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	28
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	29
5.1	Juridische planbeschrijving.....	29
5.2	Voorwaarden wijziging	29
5.2	Beëindiging agrarisch bedrijf	29
5.2	Vervolgfuncties	29
5.3	Overtollige bedrijfsbebouwing	29
5.4	Bestemmingsvlak	30
5.4	Bouwaanduiding 'vab'	30
5.5	Aantal woningen/woningsplitsing	31
5.6	Onevenredige aantasting omwonende en (agrarische) bedrijven	31
5.7	Aanwezige waarden	31
5.8	Landschappelijke inrichting	31
5.9	Milieu hygiënische uitvoerbaarheid en milieucategorie	32
5.10	Buitenopslag	32
5.11	Verkeer en parkeren	32
Hoofdstuk 6	uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33

Bijlagen:

- Landschappelijke inpassing
- Nota van Zienswijzen Wijzigingsplan 'Brakken 7'

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Op de locatie Brakken 7 te Gilze is de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. Het voornemen is om op de locatie in één van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een recreatieve verblijfsfunctie te realiseren in de vorm van een nachtverblijf voor maximaal vier personen. Het nachtverblijf wordt gerealiseerd in het gebouw naast de bestaande woning. Daarnaast wordt er in een gedeelte van de bestaande gebouwen paardenboxen gerealiseerd die deel uit maken van het recreatief nachtverblijf.

De locatie Brakken 7 te Gilze is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen bestemd voor 'Agrarisch' en heeft een gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch balansgebied'. In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om na beëindiging van het agrarische bedrijf de bestemming onder bepaalde voorwaarden te wijzigen naar 'Wonen' met een aanduiding voor het nachtverblijf.

Het onderhavig wijzigingsplan biedt het planologisch kader om de vervolgfunctie van de locatie Brakken 7 juridisch te verankeren.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop de planlocatie Brakken 7

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Brakken, in het buitengebied van Gilze. De Brakken is een lokale ontsluitingsweg. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente GZE, sectie O, onder het nummer 992. In figuur 1 is de planlocatie Brakken 7 te Gilze weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 1 juli 2013 het bestemmingsplan Buitengebied opnieuw en gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van de planlocatie relevant is. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie van de planlocatie, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele structuur wordt beschreven.

Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de milieu- en overige aspecten, die van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe de ontwikkelingen juridisch verankerd zijn. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige wijzigingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Brakken 7 te Gilze opgenomen.

2.2 Beleid Europees en rijksniveau

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

2.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

2.2.3 Nota Ruimte

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW, en EZ. In de nota wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020- 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en het platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

Het streven naar een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied staat voor het rijk in relatie met het streven naar vitale en aantrekkelijke steden. Het rijk kiest dan ook voor voortzetting van het beleid en bundeling van verstedelijking en economische activiteit. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid.

2.2.4 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2010 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

In paragraaf 4.4 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie.

2.2.5 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. De planlocatie valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Flora- en Faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en Faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en Faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, De planlocatie moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De volgende gebieden vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten
- Gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Het aspect Flora en Fauna komt in paragraaf 4.5 aan bod.

*2.2.6 Cultuurhistorie*Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed.

Zowel de planlocatie, als de gebieden daaromheen zijn niet aangewezen als Belvédère gebied, daarom hoeft niet verder te worden ingegaan op deze Nota Belvédère.

Verdrag van Valletta (Malta)

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het resultaat van de implementatie van het Verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend in Valletta in 1992. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente, als bevoegde overheid, een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. Via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 (een wijzigingswet) is de Monumentenwet 1988 aangepast om dit te kunnen verankeren.

Archeologie wordt behandeld in paragraaf 4.6.

2.3 Beleid provinciaal niveau

2.3.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling

2.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

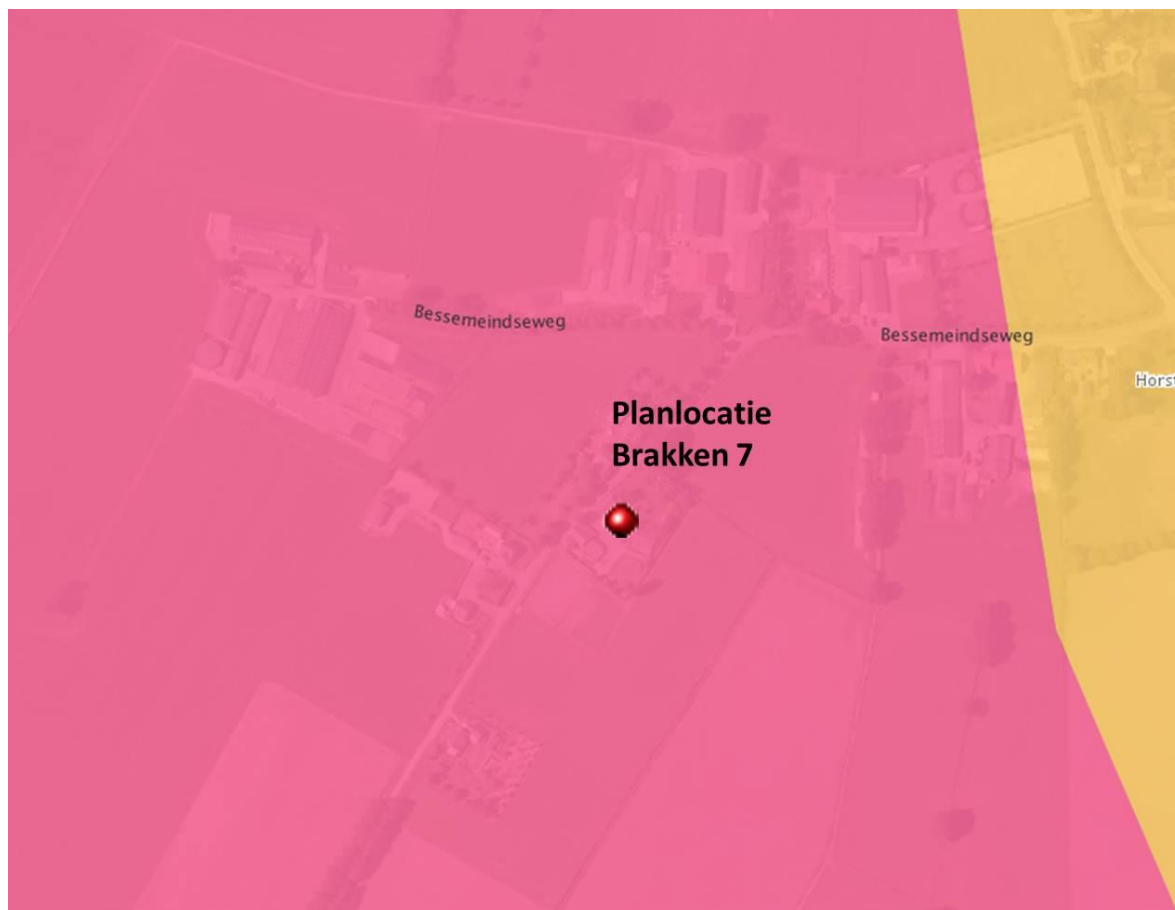
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofd-structuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 2: Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Uit figuur 2 blijkt dat de planlocatie gelegen is in de groenblauwe structuur, groenblauwe mantel.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een ander functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor natuur- en waterfuncties.

De provincie wil het volgende bereiken in de groenblauwe structuur:

1. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit;
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur;
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken;
4. De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren;

Binnen de groenblauwe structuur onderscheidt de provincie drie perspectieven

1. Het kerngebied groenblauw
2. De groenblauwe mantel
3. De gebieden voor waterberging

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijk omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige

leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

De wijziging van de bestemming naar 'wonen' op de planlocatie past binnen het beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. Het is een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, waarbij de voorgenomen ontwikkeling past qua aard en schaal in de omgeving. Er wordt ingespeeld op de behoefte aan belevingswaarde van de omgeving. Daarnaast is er oog voor de landschappelijke waarden op de locatie doormiddel van sloop van overtollige bebouwing en het landschappelijke in passen van de planlocatie.

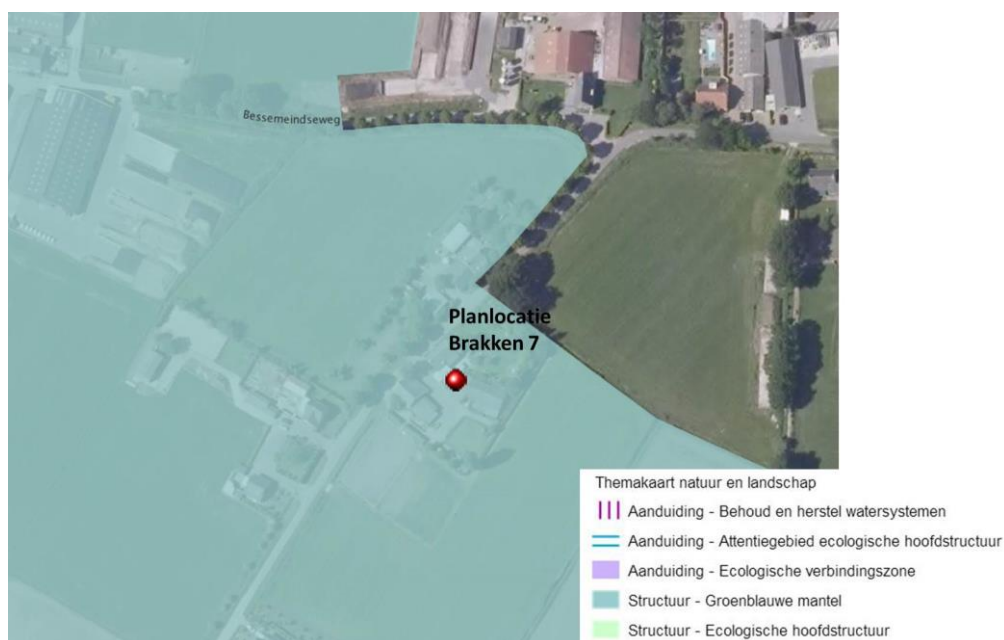
2.3.3 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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





Figuur 3: Uitsnede kaarten behorende bij Verordening Ruimte 2014, Noord-Brabant

Uit de uitsnede (figuur 3) van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 blijkt dat het plangebied is aangemerkt als:

- Structuur – Groenblauwe mantel

Artikel 6 Groenblauwe mantel

Een locatie dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast is de groenblauwe mantel gericht op de bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Binnen de structuur ‘groenblauwe mantel’ is het mogelijk om een voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning, mits is verzekerd dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties. (Artikel 6.7 lid 4, Verordening ruimte).

Daarnaast is het mogelijk binnen de structuur ‘groenblauwe mantel’ een niet-agrarische functie te vestigen. Daarbij moet verzekerd zijn dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en de beoogde ontwikkeling niet leidt tot meerdere zelfstandige bedrijven. Daarnaast moet de ontwikkeling gepaard gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Op de planlocatie Brakken 7 wordt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling 198 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. Middels een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt de sloop van de overtollige bebouwing gewaarborgd.

Het te vestigen nachtverblijf en paardenboxen worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing en leiden niet tot meerdere zelfstandige functies op de locatie. Het initiatief op de locatie Brakken 7 is niet in strijd met de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

Algemene regels, Artikel 3 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Een plan moet een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en toepassing is gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarin worden geconcentreerd.

In de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, in bestaande bebouwing wordt de beoogde ontwikkeling gerealiseerd. De overtollige bebouwing wordt gesloopt, circa 198 m². Het bestemmingsvlak wordt aangepast en de regels van de bestemming 'Wonen' van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze-Rijen zijn van toepassing.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient de toelichting van een plan een verantwoording bevatten, waaruit blijkt dat er rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede op de grond van de verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling dient te passen, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, in de omgeving. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling dient afgestemd te zijn op de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie bevordert de ruimtelijke kwaliteit, er vinden geen onevenredige effecten plaats. De agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'wonen'. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de overige bebouwing krijgt een nieuwe en passende functie.

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

De provincie heeft een handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. De regio Hart-Brabant heeft hierna de notitie 'Toepassen Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio Hart-Brabant' opgesteld, waarin de nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap zijn verwerkt.

- *Categorie 1:* Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen extra landschappelijke kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering).
- *Categorie 2:* Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- *Categorie 3:* Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Uit de werkafspraken kwaliteitsverbetering van het landschap Hart van Brabant blijkt dat de planlocatie valt in categorie 2. Dit blijkt uit het volgende:

Het huidige agrarische bouwvlak bedraagt ca. 3410 m². In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak verkleind tot 1332 m². Het bouwvlak wordt ten minste 60% verkleind. Binnen het sterk verkleinde bouwvlak vindt de eerste landschappelijke inpassing plaats, daarnaast wordt aanvullend ook buiten en nieuwe bouwvlak 'Wonen' extra landschappelijke inpassing voorzien. Op de locatie is niet meer dan 500 m² aan voormalige agrarische

bedrijfsbebouwing aanwezig. In de bijlage is de landschappelijke inpassing weergegeven en verder uitgewerkt welke beplanting toegepast kan worden. Kortheidshalve wordt hiervoor naar de bijlage verwezen. In de regels behorende bij onderhavig plan is de landschappelijke inpassing opgenomen als voorwaardelijke verplichting om te voldoen aan artikel 3.2 lid 2 van de Verordening ruimte 2014.

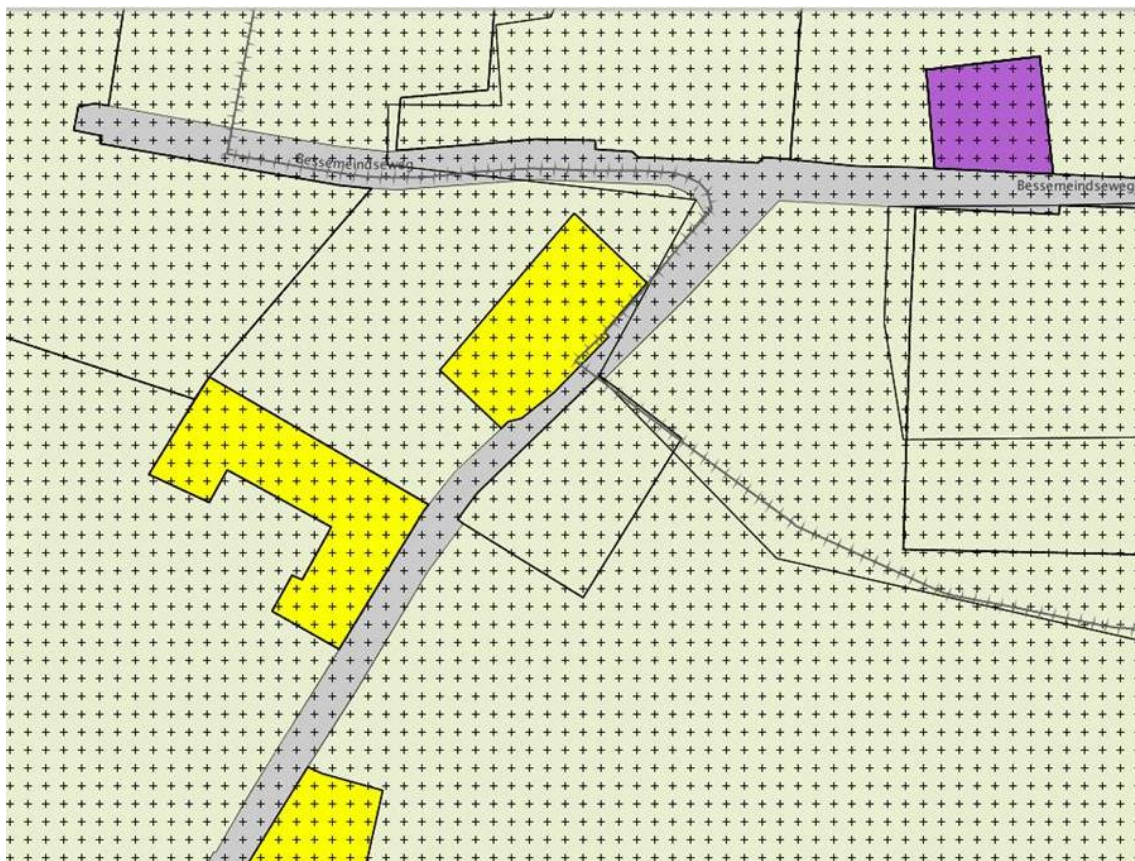
2.4 Beleid gemeentelijk niveau

2.4.1 Bestemmingsplan

De planlocatie Brakken 7 te Gilze ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 1 juli 2013 het bestemmingsplan Buitengebied opnieuw en gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden.

De locatie Brakken 7 te Gilze is in het voorgestane bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch balansgebied'. Daarnaast zijn op de locatie de volgende aanduidingen van kracht:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – 6'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – 3'
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – 11'
- Gebiedsaanduiding overig 'ihcs – 1'
- Gebiedsaanduiding anders 'agrarisch balansgebied'



Figuur 4: Uitsnede plankaart, Bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Gilze-Rijen

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van omzetting naar een burgerwoning met daarbij de vervolgfunctie 'recreatief nachtverblijf'. Aan toepassing van de wijzigingsmogelijkheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de gronden 'Agrarisch' met de aanduiding 'overig - agrarisch balansgebied' zodanig wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf - één van de in tabel 6 genoemde vervolgfuncties toegestaan is, met inachtneming van het volgende:

1. het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk;
2. stapeling/cumulatie van vervolgfuncties is niet mogelijk;
3. ingeval van planwijziging ten behoeve van de functies waarvoor een beperkt oppervlak van de bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt, dient sloop van de overtollige bebouwing plaats te vinden, waarbij minimaal de helft van de bestaande bebouwing moet worden gesaneerd. Voor zover de bestaande bebouwing meer bedraagt dan de maximale oppervlakten in tabel 6, dient ook deze bebouwing gesaneerd te worden;
4. het bepaalde in sub 3 is niet van toepassing indien het cultuurhistorische waardevolle bebouwing betreft;
5. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
6. het bouwvlak wordt verkleind waarmee het huidige erf wordt vastgelegd;
7. in afwijking van het bovenstaande geldt dat nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van alle bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt dat maximaal 20% van de gesloopte gebouwen mag worden teruggebouwd tot een maximum van 400 m² met dien verstande dat bij de vervolgfunctie wonen maximaal 25% van de gesloopte gebouwen mag worden teruggebouwd met een maximum van 200 m²;
8. in afwijking van het bovenstaande geldt dat bij een bestemmingswijziging naar Wonen:
 - a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige boerderij (bedrijfswoning inclusief inpandige stal/deel) niet mag worden vergroot;
 - b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij niet mag worden aangetast;
 - c. de bestaande situatie niet mag worden gewijzigd;
 - d. de wijziging niet mag leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
 - e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bebouwing mag niet meer bedragen dan 100m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande gebouwen worden toegestaan van 100m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200m²;
 - f. indien de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op een voormalig agrarisch bedrijf, waar gedurende 2 aaneengesloten seizoenen kleinschalig kamperen als nevenfunctie werd uitgeoefend, mag het kleinschalige kamperen worden voortgezet;
 - g. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
 - h. in afwijking van het hierboven bepaalde, is splitsing toegestaan met dien verstande dat;
 - woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige langgevelboerderijen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief inpandige stal/deel);
 - de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 - de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³;
 - per woning mag een vrijstaand bijgebouw van maximaal 100 m² worden opgericht; de voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd;
 - de splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
9. de opslag van goederen anders dan in gebouwen is niet toegestaan met uitzondering van de vervolgfuncties agrarisch handels- en exportbedrijf, agrarisch loon-/hulptechnisch bedrijf en hoveniersbedrijf, waarbij maximaal 100 m² aan buitenopslag mag plaatsvinden;
10. na de bestemmingswijziging dient de specifieke bouwaanduiding 'vab' te worden opgenomen dat aangeeft dat het een vrijkomende agrarische bebouwing betreft en dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen niet mag worden vergroot;
11. vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
12. er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

13. voor duurzame locaties geldt dat hier alleen vervolgfuncties zijn toegestaan als de locatie eerst minimaal 6 maanden is aangeboden op de markt voor te verplaatsen intensieve veehouderijen, met dien verstande dat deze eis niet geldt indien de eigenaar van het beëindigde bedrijf het bedrijf niet verkoopt en op deze locatie blijft wonen. Aan de hand van de in bijlage 3 opgenomen tabel kan worden bepaald of er sprake is van een duurzame locatie;
14. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
15. er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak;
16. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

In hoofdstuk 4 en 5 worden de onderwerpen zoals besproken in bovenstaand artikel verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Bebouwingsstructuur

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich diverse agrarische bedrijven, woningen en bedrijven. De woningen zijn vrijstaand gepositioneerd en vormen samen met de bijbehorende (bedrijfs)gebouwen clusters in het agrarische landschap. Deze clusters liggen verspreid in de omgeving met doorzichten naar het achterliggende landschap. De planlocatie maakt deel uit van een van deze clusters. In figuur 5 is de bebouwingsstructuur weergegeven.



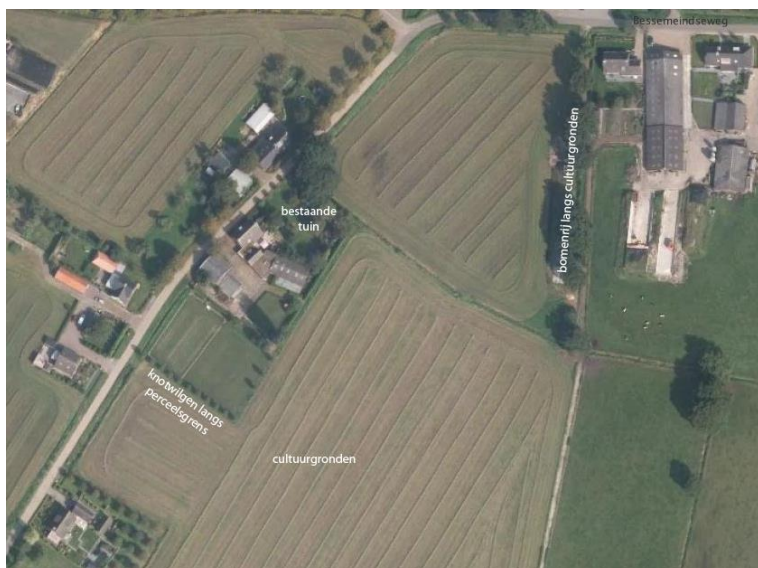
Figuur 5: Bebouwingsstructuur

3.1.2 Groen- en waterstructuur

Rondom de planlocatie bevinden zich voornamelijk cultuurgronden. De Brakken wordt voor een groot deel aan beide zijde begeleid door bomenrijen. Het groen op de planlocatie bestaat voornamelijk uit erf- en tuinbeplanting. Deze beplanting zorgt voor een groene afscherming van de planlocatie.

3.1.3 Functionele structuur

De functie wonen is overwegend aanwezig in de vorm van bedrijfswoningen en burgerwoningen. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand gesitueerd. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De bedrijven die zich rondom de planlocatie bevinden zijn voornamelijk agrarische bedrijven. In de directe omgeving bevinden zich geen horeca- of detailhandelsbedrijven.



Figuur 6: Groenstructuur

3.2 Ontsluiting

3.2.1 Wegenstructuur

In figuur 7 is de verkeerstructuur weergegeven, met rood is de hoofdverbindingsweg aangegeven en met oranje de lokale verbindingswegen. De Chaamseweg is een hoofdverbindingsweg van Gilze naar Chaam. De Brakken is een lokale verbindingsweg welke zorgt voor een goede ontsluiting naar de Chaamseweg. De planlocatie is direct gelegen aan de Brakken.



Figuur 7: Wegenstructuur

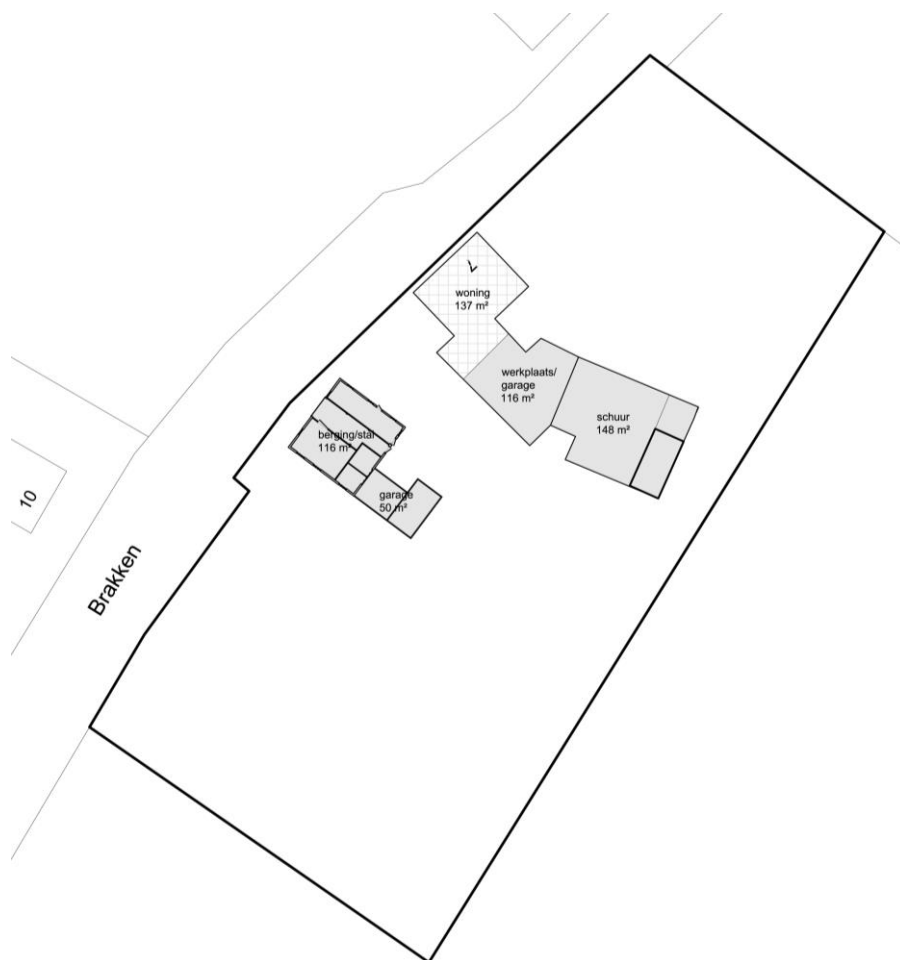
3.2.2 Openbaar vervoer

De bushalte aan het Prinsenbos is de dichtstbijzijnde bushalte die aanwezig is in de omgeving van de planlocatie. Deze bushalte is onderdeel van Lijn 130. Lijn 130 rijdt via Gilze naar Tilburg centrum. Daarnaast is Lijn 131 in Gilze aanwezig. Deze Lijn rijdt van Breda naar Tilburg via Rijen en Gilze.

Het dichtstbijzijnde treinstation is Gilze-Rijen en is gelegen in Rijen. Dit station is per bus te bereiken.

3.3 Bestaande situatie

Op de planlocatie staat een bedrijfswoning, met daaraan geschakeld een werkplaats/berging en een schuur. Naast de woning is een berging/stal aanwezig met daaraan geschakeld een garage. De gebouwen hebben bij elkaar een oppervlakte van totaal 619 m². In figuur 8 is een overzicht weergegeven van de bestaande situatie. Foto's van de bestaande gebouwen op de locatie zijn getoond in figuur 9.



Figuur 8: Bestaande situatie planlocatie Brakken 7 te Gilze



Figuur 9: Foto's bestaande situatie planlocatie Brakken 7 te Gilze

Hoofdstuk 4 Milieu- en overige aspecten

4.1 Geluid en relatie met de Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaai, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen. Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder.

De ontwikkelingen op de planlocatie houdt in dat in een van de bestaande gebouwen een recreatiefverblijf wordt gerealiseerd. In het kader van de Wet geluidhinder is een recreatiefverblijf geen geluidgevoelig object. De bestaande woning op de locatie Brakken 7 blijft gehandhaafd. In de zin van de Wet geluidhinder zullen er op de locatie geen veranderingen plaatsvinden waarvoor een verder onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

4.2 Luchtkwaliteit

Conform de Wet luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO₂. De regeling NIBM geeft invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Brakken 7, het realiseren van een recreatief verblijf in de vorm van een nachtverblijf, draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling valt niet in een van de categorieën zoals deze zijn beschreven in de handreiking luchtkwaliteit. Daarnaast worden er geen nieuwe/extra woningen toegevoegd op de planlocatie, dit geeft geen toename van het verkeer in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

4.3 Bodem- en grondwateronderzoek

Op de planlocatie vinden geen bodem bedreigende activiteiten plaats. Een deel van de bestaande agrarische bebouwing op de locatie wordt gesloopt, aan de overige agrarische bebouwing wordt een passende bestemming en invulling gegeven. De functie van de woning blijft ongewijzigd. De functieverandering van een deel van de bebouwing brengt geen bodem bedreigende activiteiten met zich mee. Gelet op het bovenstaande wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 *Beleid waterschap Brabantse Delta*

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

4.4.2 *Grondwaterbeschermingsgebied*

De planlocatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

4.4.3 *Riolering en infiltratie*

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend.

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Wel wordt in de bestaande bebouwing een recreatief nachtverblijf gerealiseerd. Derhalve geldt dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van het recreatief nachtverblijf wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van de Brakken. De woning blijft gehandhaafd en is al aangesloten op de bestaande riolering.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst.

4.4.4 *Watertoets*

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: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit wijzigingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. Omdat de locatie een omvang heeft van minder dan 2.000 m² zijn aanvullende maatregelen ten behoeve van infiltratie dan wel retentie niet noodzakelijk. Daarnaast ligt de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap en vindt er geen uitbreiding van de verharding plaats. Daarom is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

4.5 Flora en fauna

De onderhavige locatie maakt geen deel uit van een gebied, wat in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn als beschermingszone is aangemerkt. De planlocatie is verder niet gelegen binnen de Ecologische of Groene Hoofdstructuur, zoals deze in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 Noord-Brabant is aangegeven.

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie “Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant” van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de gladde slang, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water.

Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen.

Omdat nooit helemaal kan worden uitgesloten dat vleermuizen aanwezig zijn, verdient de aanbeveling bij de planning en uitvoering van de sloop van de varkensstallen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:

- half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen (eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt).
- eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.

Voorafgaand aan de sloop kunnen te slopen gebouwen onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. Slopen door te strippen verdient de voorkeur. Hierdoor hebben eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Indien tijdens het slopen een groep (lethargische) vleermuizen wordt aangetroffen, dienen de dieren met rust te worden gelaten en het sloopwerk op deze plek tijdelijk stil gelegd te worden tot de dieren uit eigen beweging het pand hebben verlaten.

Een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk. De functionaliteit van het leefgebied van vleermuizen komt door de sloop van de gebouwen niet in gevaar; in de omgeving van het perceel zijn voldoende alternatieven aanwezig om te dienen als vaste rust- en verblijfplaats.

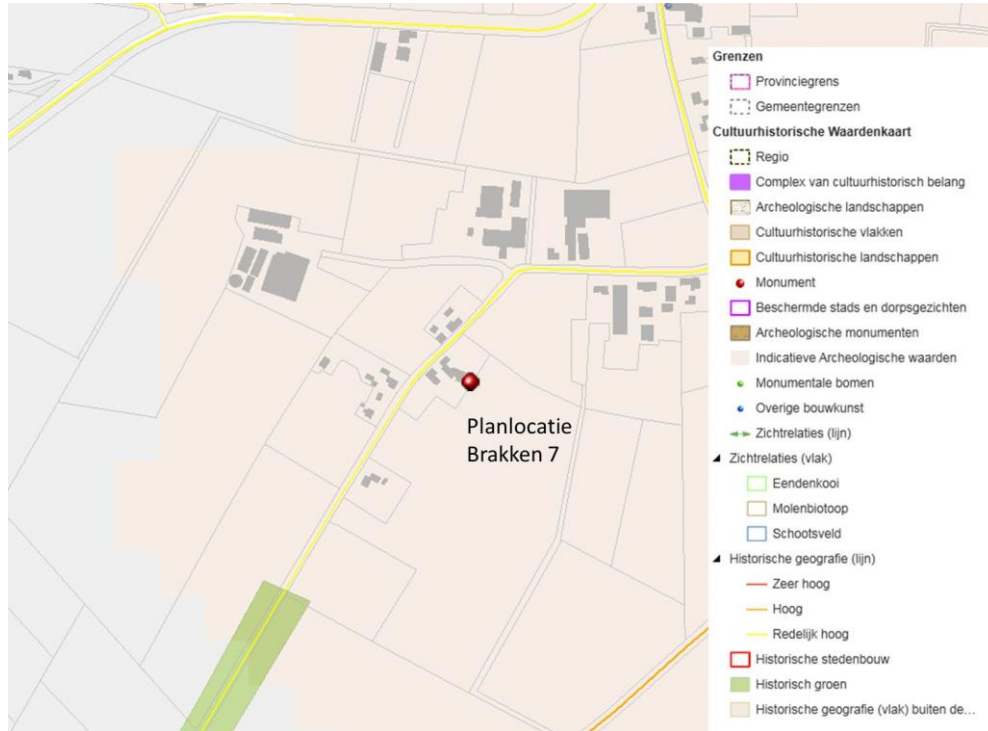
Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de planlocatie Brakken 7 kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten

4.6 Archeologie

Cultuurhistorie

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat in de omgeving van de planlocaties niet direct waardevolle bebouwing aanwezig is.



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), provincie Noord-Brabant

Archeologie

Ingeval van bouwactiviteiten dient met het archeologische belang rekening te worden gehouden. Om deze belangenafweging te kunnen afdwingen, is in het bestemmingsplan Buitengebied van gemeente Gilze-Rijen een dubbelbestemming opgenomen om de waarden te beschermen. In de dubbelbestemming wordt bepaald dat voor ingrepen (werken of werkzaamheden) die een bedreiging voor (eventueel) aanwezig archeologisch erfgoed kunnen vormen, een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist is.

Op de planlocatie vinden geen grondwerkzaamheden plaats. Het realiseren van het recreatief nachtverblijf vindt plaats in de bestaande bebouwing waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande fundering. Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht.

4.7 Hinder bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieu gevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

In de naaste omgeving van de planlocatie zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig. De agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Bessemeindseweg 5, 10, 14 en 22. Daarnaast zijn er redelijk veel woningen aanwezig. De milieuzonering met betrekking tot de locatie is in onderstaande tabel weergegeven aan de hand van de Wet Geurhinder en Veehouderij.

Bedrijfsomschrijving	Adres	Min. milieuaafstand	Emissiepunt tot woning
Melkveehouderij inclusief jongvee	Bessemeindseweg 5	50 meter van emissiepunt	> 50 meter
Paardenhouderij	Bessemeindseweg 10	50 meter van emissiepunt	> 50 meter
Melkveehouderij inclusief jongvee	Bessemeindseweg 14	50 meter van emissiepunt	> 50 meter
Melkveehouderij inclusief jongvee/ Varkenshouderij	Bessemeindseweg 22		> 50 meter

Rondom de planlocatie zijn een aantal agrarische bedrijven gevestigd. De richtafstand aan de hand van de Wet Geurhinder en Veehouderij is 50 meter tot het emissiepunt van deze bedrijven. Het dichtbij zijnde agrarisch bouwvlak ligt op een grotere afstand dan 50 meter ten opzichte van het bouwvlak van de planlocatie. De wijziging van de bestemming levert geen onevenredige aantasting van de omwonende en bedrijven.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur op het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 11: Uitsnede Risicokaart (Bron: Brabant.nl)

In figuur 11 wordt een uitsnede van de risicokaart van Nederland weergegeven met betrekking tot de planlocatie. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie Brakken 7 bevinden zich geen gevaarlijke objecten. De planlocatie valt buiten het invloed gebied van risicovolle opslagen/bedrijven en van transportleidingen en/of wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Een verantwoording groepsrisico is hierdoor niet aan de orde. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

4.9 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te krijgen.

4.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het initiatief is gelegen binnen één luchtvaartverkeerszone van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor een hoogtebeperking is opgelegd voor aanvliegeroutes. In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gilze-Rijen is op de locatie Brakken 7 de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – 11' en 'ihcs – 1' opgenomen. Binnen de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 11' is een hoogte beperking opgelegd van 56m en 115m boven NAP. Binnen de aanduiding 'ihcs – 1' is de hoogte vastgesteld op 56m boven NAP. Deze hoogte is opgelegd in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

De hoogte beperking welke geldt op de locatie Brakken 7 brengen geen beperkingen met zicht mee voor de beoogde ontwikkeling op de locatie. Op de locatie wordt geen bebouwing toegevoegd, er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De beoogde ontwikkeling binnen op de planlocatie Brakken 7 te Gilze valt niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r.-beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Juridische planbeschrijving

Er is sprake van wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie Brakken 7 te Gilze de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch balansgebied'. De bestemming op de locatie wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met daarbij de vervolgfunctie 'recreatief nachtverblijf'.

Voor wat betreft de planregels zijn/blijven de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijnde het "moederplan" voor dit wijzigingsplan van toepassing

5.2 Voorwaarden wijziging

Om de bestemming 'Agrarisch' te kunnen wijzigen naar een woonbestemming met daarbij de vervolgfunctie 'Recreatief nachtverblijf' zijn er in het bestemmingsplan Buitengebied een aantal voorwaarden opgenomen. In paragraaf volgt een uiteenzetting van deze voorwaarden en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

5.2 Beëindiging agrarisch bedrijf

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn op de locatie geheel beëindigd. De planlocatie krijgt een woonfunctie en er wordt een recreatieve vervolgfunctie toegevoegd.

5.2 Vervolgfuncties

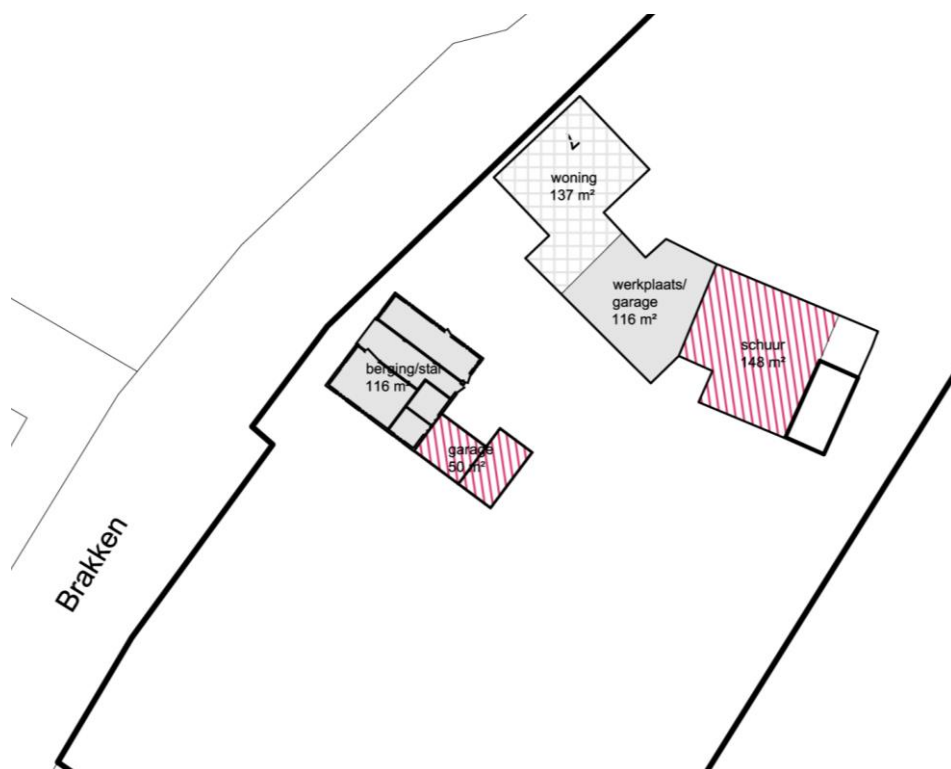
In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie Brakken 7 te Gilze de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch balansgebied'. De bestemming op de locatie wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met daarbij de vervolgfunctie 'recreatief nachtverblijf'.

In het bestaande bedrijfsgebouw naast de woning wordt het recreatief nachtverblijf gerealiseerd voor maximaal vier personen met een oppervlakte kleiner dan 500 m². Daarnaast wordt in andere bestaande bebouwing twee paardenboxen gerealiseerd welke onderdeel uitmaken van het recreatief nachtverblijf.

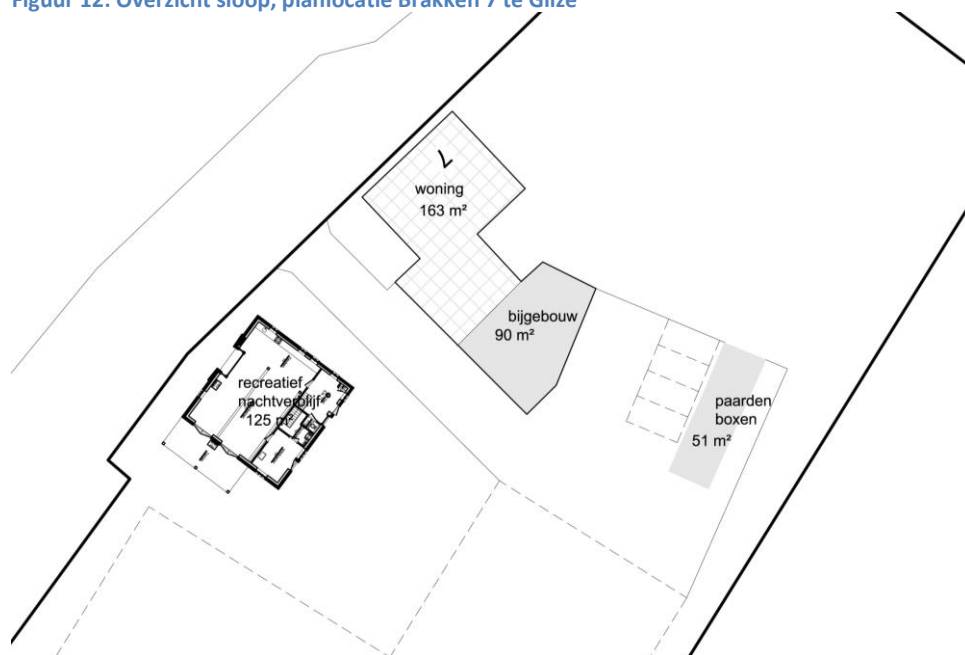
5.3 Overtollige bedrijfsbebouwing

De bestaande woning (457m³) blijft behouden. Deze is niet groter dan 750 m³ zoals in de bestemming Wonen is opgenomen en heeft een aangebouwd bijgebouw van circa 90 m².

Een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt naar aanleiding van de aangegeven vervolgfunctie 'recreatief nachtverblijf'. Er wordt in totaal 198 m² gesloopt. Er blijft circa 176 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing behouden ten behoeve van het recreatief nachtverblijf inclusief de bijbehorende paardenboxen. In figuur 12 is een overzicht weergegeven wat er wordt gesloopt, met rood zijn de te slopen gebouwen aangegeven. In figuur 13 wordt de nieuwe situatie op de locatie getoond.



Figuur 12: Overzicht sloop, planlocatie Brakken 7 te Gilze



Figuur 13: Nieuwe situatie locatie Brakken 7 te Gilze

5.4 Bestemmingsvlak

Bestaande bestemmingsvlak 'Agrarisch' wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Het bestaande bestemmingsvlak wordt verkleind naar 1332 m². Als bijlage is de verbeelding toegevoegd.

5.4 Bouwaanduiding 'vab'

Na de bestemmingswijziging dient de specifieke bouwaanduiding 'vab' te worden opgenomen dat aangeeft dat het voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft en dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen niet mag worden vergroot. De bouwaanduiding 'vab' is op de verbeelding opgenomen aan de locatie.

5.5 Aantal woningen/woningsplitsing

Op de planlocatie Brakken 7 is in de huidige situatie een bedrijfswoning aanwezig. De woning blijft gehandhaafd en krijgt de bestemming 'Wonen'. Het aantal woningen op de locatie verandert niet.

5.6 Onevenredige aantasting omwonende en (agrarische) bedrijven

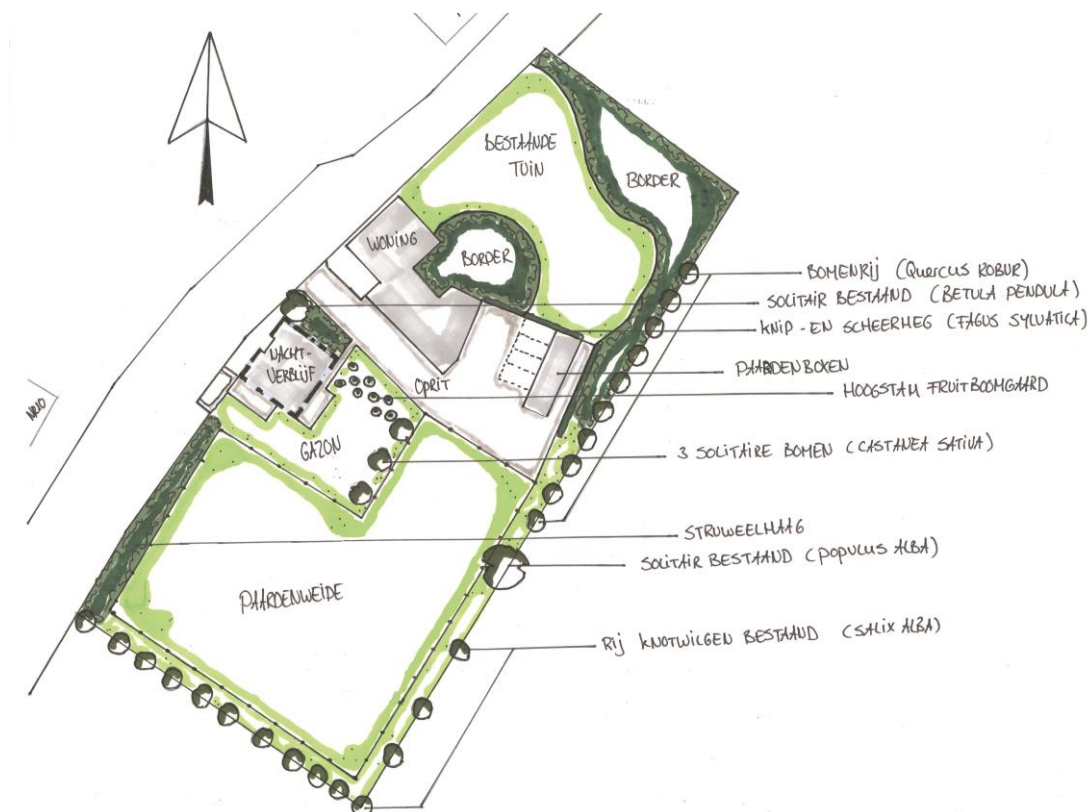
In paragraaf 4.7 wordt het aspect hinder omschreven. Hieruit blijkt dat er geen onevenredige beperkingen zijn voor de omliggende (agrarische) bedrijven en woningen.

5.7 Aanwezige waarden

Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast. Op de locatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. De ontwikkelingen op de planlocatie vinden plaats binnen bestaande bebouwing en op bestaande fundering. Hierdoor wordt de grond niet geroerd en vindt er geen onevenredige aantasting van de waarde plaats. Daarnaast wordt er bij de ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande waarden op de locatie.

5.8 Landschappelijke inrichting

Een voorwaarde is dat de planlocatie na de beoogde ontwikkeling landschappelijk ingepast dient te zijn. In figuur 14 is de nieuwe landschappelijke inrichting weergegeven. De paardenweide wordt door een struweelhaag van de Brakken afgeschermd. Rondom het recreatief nachtverblijf (binnen het bouwvlak) wordt ingespeeld op een meer typische 'landelijke' erf, door het realiseren van een kleine boomgaard bestaande uit hoogstam fruitbomen. Het bouwvlak of erf wordt met drie solitaire bomen (castanea sativa) afgeschermd van de paardenweide. Op aansluiting van de bestaande knotwilgen wordt het perceel aan de achterzijde afgeschermd door een bomenrij (Quercus Robur). Door het toepassen van een bomenrij blijft het zicht op het achterliggende landschap behouden. Het landschapsplan en de beplantingslijst is tevens toegevoegd als bijlage.



Figuur 14: Nieuwe landschappelijke inrichting

5.9 Milieu hygiënische uitvoerbaarheid en milieucategorie

In hoofdstuk 4 zijn de milieu aspecten uitgebreid behandeld.

5.10 Buitenopslag

Er vindt geen buitenopslag plaats. In de bestaande gebouwen is voldoende ruimte voor opslag.

5.11 Verkeer en parkeren

Voor de planontwikkeling op de locatie Brakken 7 is voldoende parkeergelegenheid voor het recreatief nachtverblijf. Het recreatief nachtverblijf heeft geen onevenredige publiekaantrekkende/verkeersaantrekkende werking. Op de planlocatie is meer dan voldoende ruimte om parkeergelegenheid te realiseren.

Hoofdstuk 6 uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Brakken 7 te Gilze is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkeling zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 16 oktober 2015 tot en met 26 november 2015 ter inzage gelegen. Op het plan is één zienswijzen binnen gekomen. In de Nota van Zienswijzen, zie bijlage, wordt de zienswijze samengevat, waarna puntsgewijs een inhoudelijk oordeel over de zienswijze volgt. Vervolgens is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in het plan. Voor de volledige Nota van Zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

Het onderhavig plan is op de volgende punten aangepast:

1. In de toelichting wordt de oppervlakte van de te slopen bebouwing (198 m²) consequent gebruikt.
2. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het beplantingsplan moeten worden aangelegd, onderhouden en in stand moet blijven voor het mogen gebruiken van de ruimte voor recreatief nachtgebruik en het als burger mogen bewonen van de woning. Dezelfde verplichting geldt voor het slopen van de overtollige bebouwing. De aanleg moet uiterlijk plaatsvinden binnen 5 maanden na onherroepelijk worden het wijzigingsplan.

Bijlagen

Landschappelijke inpassing



Landschapsplan: Brakken 7 te Gilze
In Opdracht van: Schoenmakers Advies BV

Beplantingslijst – Brakken 7 – Gilze

Element 1: Struweelhaag

20 Carpinus betulus 175/200
30 Rosa canina 60/+ 3t
30 Cornus sanguinea
30 Ligustrum vulgare 60/+ 3t
20 Sorbus aucuparia 120/150
30 Prunus spinosa 60/+ 3t
30 Acer campestre 60/80 2t
20 Prunus padus 100/120
20 Rhamnus frangula 120/150
20 Rhamnus cathartica 120-150

Element 2: Hoogstamfruitboomgaard

2 Malus dom. 'Goudreinette' 8-10
2 Malus dom. 'Elstar' 8-10
2 Prunus avium 'Regina' 8-10
2 Pyrus com. 'Bredero' 8-10
2 Prunus dom. 'Bleue de Belgique' 8-10

Element 3: bomenrij

10 Quercus robur 8-10 drdcl 3xvp



Nieuwmoerseweg 3a

4885 KJ ACHTMAAL

+31(0)641799359

KVK-nr: 55056954

BTW-nr: NL 141089325B01

ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334

IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Nota van Zienswijzen Wijzigingsplan 'Brakken 7'

Nota van zienswijzen Wijzigingsplan “Brakken 7”

Inleiding.

Burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen stelden op 28 juli 2015 het ontwerp wijzigingsplan Brakken 7 vastgesteld. Het wijzigingsplan maakt het mogelijk dat de bedrijfswoning door de nieuwe eigenaar als burger kan worden bewoond. Daarnaast wordt na sloop van een deel van de bestaande bebouwing één schuur omgebouwd ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Het ontwerp wijzigingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 16 oktober 2015 tot en met 26 november 2015. In deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

Van deze mogelijkheid tot indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door de provincie Noord-Brabant per brief van 20 november 2015. In deze Nota van Zienswijzen wordt de zienswijze samengevat, waarna puntsgewijs een inhoudelijk oordeel over de zienswijze volgt. Vervolgens wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in het plan.

1. Samenvatting zienswijze.

De zienswijze bevat twee aspecten, te weten:

- a. De provincie constateert dat in de toelichting niet steeds dezelfde oppervlakte aan te slopen bebouwing wordt vermeld en verzoekt dit aan te passen
- b. De provincie is van mening dat in het wijzigingsplan onvoldoende is geborgd dat de vereiste landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt aangelegd, onderhouden en beheerd/in stand wordt gehouden. Op grond van artikel 3.2 lid 2 van de Verordening Ruimte moet dit in voldoende mate feitelijk en juridisch in het wijzigingsplan worden geborgd. Op dit onderdeel acht de provincie het ontwerp wijzigingsplan in strijd met de verordening

2. Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

- a. Hoewel dit voor de planologische inhoud van het wijzigingsplan niet bijzonder relevant wordt geacht, is een correcte opname van de oppervlakte te slopen bebouwing natuurlijk wel gewenst. De precieze oppervlakte van te slopen bebouwing bedraagt 198 m². De zienswijze is op dit punt gegrond.
- b. De Verordening Ruimte stelt inderdaad deze eis. De verplichte borging is in het ontwerp wijzigingsplan onvoldoende in de regels verankerd. De zienswijze is op dit punt gegrond.

3. Aanpassingen.

In de vorige alinea is tot de conclusie gekomen dat beide punten uit de zienswijze gegrond worden geacht. Dit leidt tot een gewijzigd vastgesteld wijzigingsplan, waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen;

- a. In de Toelichting wordt de oppervlakte van te slopen bebouwing (198 m²) consequent gebruikt.
- b. In de Regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het beplantingsplan - zoals dat als bijlage bij de Toelichting is gevoegd – moet worden aangelegd, onderhouden en in stand moet blijven voor het mogen gebruiken van de ruimte voor recreatief nachtgebruik en het als burger mogen bewonen van de woning. Dezelfde verplichting geldt voor het slopen van de overvloedige bebouwing. De aanleg moet uiterlijk plaatsvinden binnen 5 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan (mede gelet op plantseizoen).

Deze Nota van Zienswijzen is (gelijktijdig met het vaststellen van het wijzigingsplan) vastgesteld door burgemeester en wethouder van Gilze en Rijen en zal als bijlage bij de Toelichting in het wijzigingsplan worden opgenomen.

Rijen, 12 januari 2016.

Gemeente Gilze en Rijen
Postbus 73
5120 AB RIJEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Zienswijze ontwerp-wijzigingsplan 'Brakken 7'

Geacht college,

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Brakken 7' ligt tot en met 25 november 2015 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit wijzigingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in de wijziging van de bestemming van het perceel aan de Brakken 7 van 'agrarisch' naar 'wonen'. Daarbij wordt het bestemmingsvlak verkleind van 3.410 m² naar 1.332 m² en een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf voor maximaal 4 personen en paardenboxen. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. Tevens voorziet het plan in een landschappelijke inpassing. Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel.

Vooroverleg

Er heeft geen vooroverleg over het plan plaatsgevonden.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014, zoals deze luidt per 15-7-2015 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Datum

20 november 2015

Ons kenmerk

C2178655/3889003

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.C. (Gaby) Toenbreker

Telefoon

(073) 680 82 29

Email

gtoenbreker@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de plantoelichting is gemotiveerd dat onderhavige ruimtelijke ontwikkeling behoort tot categorie 2 in de zin van de regionale werkafspraken 'Kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant', omdat het bestemmingsvlak met 60% wordt verkleind en sloop van overtollige bebouwing plaatsvindt. Voor ontwikkelingen die behoren tot categorie 2 is volgens de regionale afspraken een goede landschappelijke inpassing vereist.

In artikel 3.2 lid 2 van de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording moet bevatten van de wijze waarop de voorgestelde kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Op blz. 14 van de plantoelichting is aangegeven dat 250 m² aan overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat hiervoor een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt gesloten.

Het plan maakt echter niet inzichtelijk op welke wijze de aanleg, het onderhoud en het beheer van voorgestelde landschappelijke inpassing feitelijk en juridisch wordt geborgd.

Het plan is op dit onderdeel nog in strijd met artikel 3.2 lid 2 van de Verordening ruimte 2014.

Overige opmerkingen.

Op blz. 14 van de plantoelichting is aangegeven dat 250 m² aan overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Terwijl op blz. 28 van de plantoelichting is aangegeven dat 198 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en 176 m² van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt aangewend voor recreatief nachtverblijf en paardenboxen.

De plantoelichting moet duidelijkheid verschaffen over de mate waarin sloop plaatsvindt.

Datum

20 november 2015

Ons kenmerk

C2178655/3889003

Conclusie

Wij dringen er op aan om het ontwerp op bovengenoemd onderdeel gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is written over a light blue grid background.

P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

20 november 2015

Ons kenmerk

C2178655/3889003