

Toelichting wijzigingsplan

Dongenseweg 25 te Rijen





Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Gilze en Rijen
Opdrachtgever:	R. van der Veken Verre Weiden 13 5122 HA Rijen
Plangebied:	Dongenseweg 25, 5121 PB Rijen
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV J.C.P.M. van de Pas
Projectnummer:	16314-005
Datum:	16-05-2018

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Vigerend planologisch regime	3
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Provinciaal beleid.....	8
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	8
3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	9
3.2 Gemeentelijk beleid	12
3.2.1 Structuurvisie	12
3.2.2 Bestemmingsplan	13
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	16
4.1 Waterhuishouding	16
4.2 Natuur	16
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland	16
4.2.2 Wet natuurbescherming.....	17
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	19
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	19
4.3.2 Archeologie	20
4.4 Geur van veehouderijen	20
4.5 Bedrijven en milieuzonering	21
4.6 Geluid en verkeer	22
4.7 Luchtkwaliteit	22
4.7.1 Luchtkwaliteit en een goede ruimtelijke ordening	22
4.7.2 Emissie fijnstof door ontwikkeling hoveniersbedrijf	23
4.8 Landschappelijke inpassing	24
4.9 Bodemkwaliteit.....	24
4.10 Externe veiligheid	24
4.11 Technische infrastructuur	25
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	26
5.1 Juridische achtergrond	26
5.2 Toelichting verbeelding	26
5.3 Toelichting regels	26
6. UITVOERBAARHEID.....	28
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
BIJLAGEN.....	29

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod. Tevens is een leeswijzer in dit hoofdstuk opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Dhr. van der Veken, woonachtig aan de Verre Weiden 13, 5122 HA te Rijen, hierna initiatiefnemer, is voornemens om de locatie aan de Dongenseweg 25 te Rijen te gaan ontwikkelen. Dhr. R. van der Veken exploiteert een hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf, waarvoor hij momenteel nog een pand in de gemeente Alphen-Chaam huurt. Initiatiefnemer is voornemens om onderhavige locatie te ontwikkelen ten bate van zijn bedrijf en heeft de locatie derhalve onder voorwaarden gekocht. Het betreft een voormalig veehouderijbedrijf, waarvan de bedrijfswoning, een viertal kleinere bijgebouwen en twee grotere bedrijfsgebouwen nog aanwezig zijn.

In het vigerende bestemmingsplan is het gebruik van onderhavige locatie als hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf niet toegestaan. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie positief te laten bestemmen op basis van de wijzigingsbevoegdheid om agrarische bestemmingen ter plaatste van de gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch verbredingsgebied' te wijzigen. De gemeente is in beginsel bereid om hier medewerking aan te verlenen.

1.2 Ligging van het plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Dongenseweg 25 te Rijen, wat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen op de rand van de bebouwde kom van Rijen. Afbeelding 1 geeft de ligging van het plangebied weer.

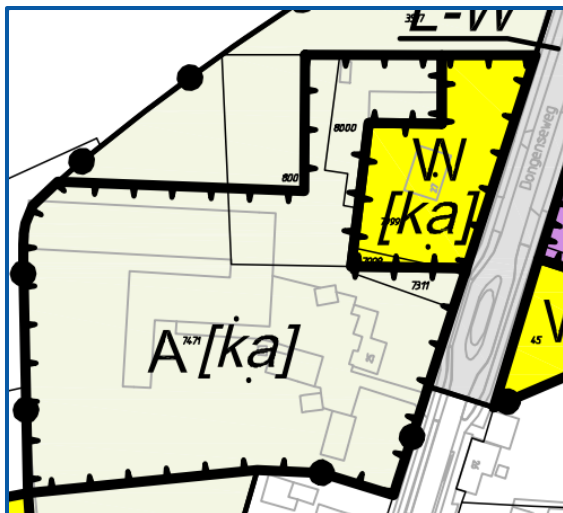


Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: maps.bing.com)

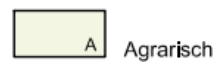
1.3 Vigerend planologisch regime

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen van kracht binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2013 vastgesteld. De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn binnen het plangebied aanwezig, zie Afbeelding 2 t/m Afbeelding 5:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde – archeologie';
- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Gebiedsaanduiding 'Overig – agrarisch verbredingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'Overig – IHCS – 1'.



BESTEMMINGEN:



BOUWVLAK



BOUWAANDUIDINGEN



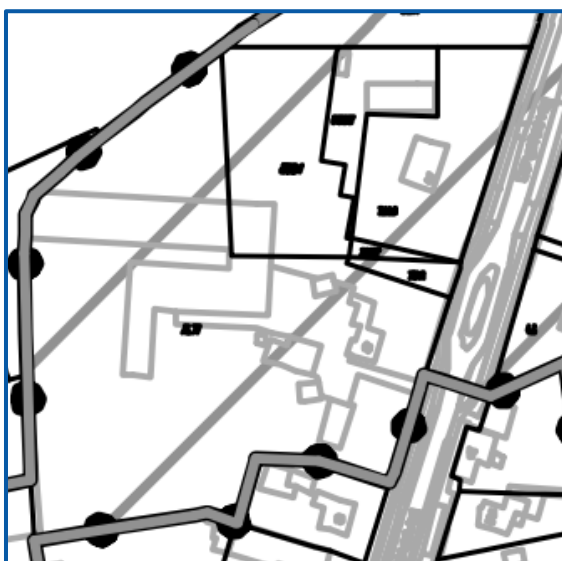
Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied' gemeente Gilze en Rijen



DUBBELBESTEMMINGEN:



Afbeelding 3: Uitsnede archeologiekaart 'Buitengebied' gemeente Gilze en Rijen



GEBIEDSAANDUIDINGEN:



Afbeelding 4: Uitsnede gebiedsaanduidingenkaart 1 'Buitengebied' gemeente Gilze en Rijen



GEBIEDSAANDUIDINGEN:

	luchtvaartverkeerszone - 1 t/m 12
	overig - ecologische verbingszone
	overig - IHCS - 1 t/m 22
	vrijwaringszone - ILS - 1 t/m 14

Afbeelding 5: Uitsnede gebiedsaanduidingenkaart 2 'Buitengebied' gemeente Gilze en Rijen

1.4 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzageperiode ligt het ontwerp wijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage. Binnen 8 weken nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het wijzigingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig wijzigingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaats vinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Onderhavige locatie, gelegen aan de Dongenseweg 25, 5121 PB te Rijen betreft een voormalig veehouderijbedrijf in de kernrandzone van Rijen. Op 14 juni 2010 is de vergunning van de voormalige pluimveehouderij definitief ingetrokken.

Het bouwvlak van onderhavige locatie betreft enkele kadastrale percelen, te weten nummers 7311, 7471, 8000 en 8001 van sectie A van de kadastrale gemeente Gilze en Rijen, met een totale omvang van 10.860 m². Op het perceel zijn een bedrijfswoning met een omvang van circa 180 m², 4 kleinere bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van circa 280 m² en 2 grotere bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van circa 1.840 m² aanwezig.

De locatie is opgenomen in de structuurvisie 'Stedelijk Gebied' van de gemeente Gilze en Rijen, welke is vastgesteld op 8 december 2015. Conform de structuurvisie is de locatie gelegen in het karakteristieke oude lint, dat herkenbaar is als identiteitsdrager van Rijen. Deze centrale as is precies gelegen op de rand van de hooggelegen drogere zandgronden en de lager gelegen moerige beekdalgronden. Er is een duidelijke relatie met het landschap achter de bebouwing. Op Afbeelding 6 is een zichtfoto op het plangebied weergegeven.



Afbeelding 6: Zichtfoto op plangebied

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf te vestigen op onderhavige locatie en heeft derhalve de locatie onder voorwaarden gekocht. Om de locatie geschikt te maken voor deze functie dienen er enkele ontwikkelingen plaats te vinden. De twee grotere bedrijfsgebouwen zijn qua hoogte niet voldoende geschikt om met machines intern te manoeuvreren. Derhalve wenst initiatiefnemer deze te verhogen. De aanbouw bij het meest zuidelijke grote bedrijfsgebouw wordt afgebroken, de grote bedrijfsgebouwen blijven behouden tot een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.680 m². De woning blijft in gebruik als bedrijfswoning, met twee van de kleinere bijgebouwen in gebruik voor privé doeleinden. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 60 m². De twee andere bijgebouwen (circa 95 m² en 125 m²) worden gebruikt voor statische opslag ten bate van het bedrijf.

Het bouwvlak wordt verkleind tot de beoogde bebouwing en erfverharding, met een omvang van 6.652 m². Ter plaatse van het bouwvlak wordt de bestemming gewijzigd naar 'bedrijf'. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch'. In de bijlage is een situatietekening opgenomen met de beoogde bebouwing, de bestemmingen en het bouwvlak. Deze wijzigingen gaan gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, deze wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, paragraaf 8.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst. Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 7, is onderhavig plangebied gelegen op de grens tussen stedelijk concentratiegebied en gemengd landelijk gebied. De provincie vindt het belangrijk dat er een verschil blijft tussen steden en kernen in het landelijk gebied met verschillende kwaliteiten voor wonen en werken om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De groene geleidingszones verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied. De kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en transformatie dienen hierbij goed te worden benut.

Onderhavig initiatief betreft het in gebruik nemen van een bestaande voormalige veehouderij als hoveniersbedrijf. Daar er sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing en inbreiding van het ruimtebeslag past onderhavig initiatief binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Afbeelding 7: Uitsnede structurenkaart Sv 2014

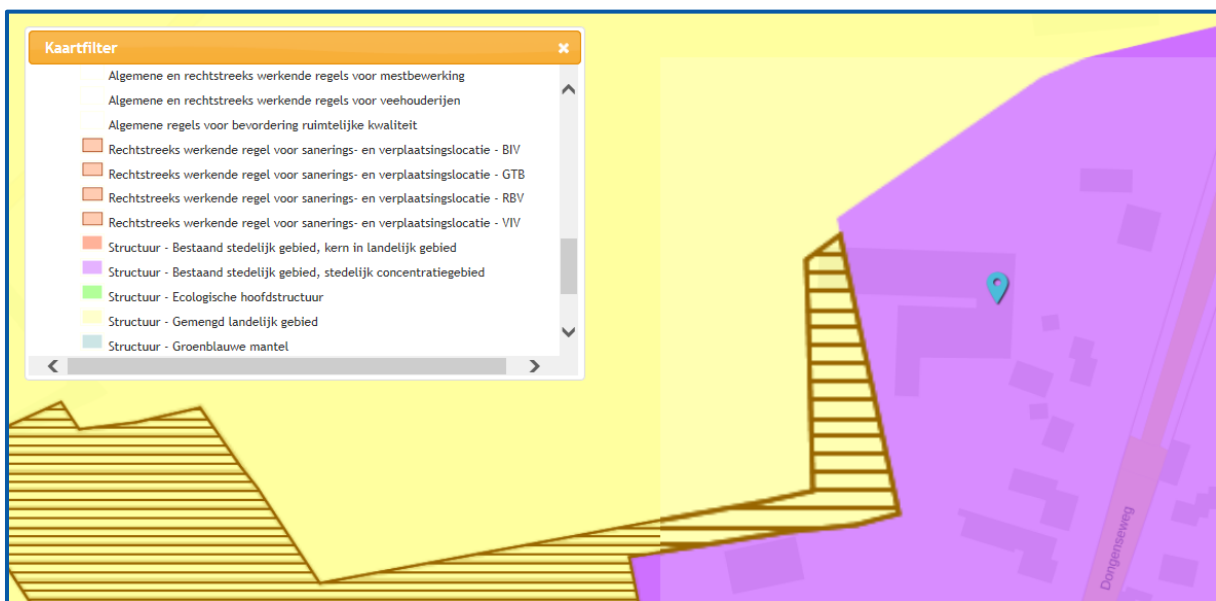
3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 7 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuren 'bestaand stedelijk gebied' en 'gemengd landelijk gebied', zie Afbeelding 8.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Voor onderhavig plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. Op deze themakaart is het plangebied gedeeltelijk gelegen in 'beperking veehouderij'.



Afbeelding 8: Uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen Vr

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Artikel 4 bevat regels ten aanzien van gronden gelegen in bestaand stedelijk gebied. Artikel 7 bevat regels ten aanzien van gronden gelegen in gemengd landelijk gebied. In artikel 2, vierde lid, is hierover opgenomen dat, indien meerdere bepalingen van toepassing zijn binnen één bouwperceel, de meest beperkende bepaling van toepassing is.

In artikel 4 zijn geen specifieke regels opgenomen voor de vestiging van een individueel bedrijf in stedelijk concentratiegebied. Aangezien het plangebied gedeeltelijk is gelegen in gemengd landelijk gebied wordt getoetst aan artikel 7.10 en artikel 7.11. Deze artikelen bevatten regels voor de vestiging van niet-agrarische functies en de afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven ter plaatse van gemengd landelijk gebied. Als een agrarisch-verwant bedrijf wordt gezien: *'bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van*

diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van ander land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Een hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf past dus in de definitie van een agrarisch-verwant bedrijf. Derhalve wordt getoetst aan artikelen 7.10 en 7.11. Artikel 25, met betrekking tot de aanduiding 'beperking veehouderij' zijn niet van toepassing, daar de beoogde situatie geen veehouderij betreft.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een 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.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het gebruiken van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten bate van een hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het bouwvlak wordt verkleind tot de beoogde bebouwing en erfverharding. Er is derhalve een inbreiding op grond van het vigerende bestemmingsplan.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat 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, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn voor het plangebied, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De locatie is ontsloten door de Dongenseweg, welke aansluit op de Hannie Schaftlaan welke is aangelegd als Oostelijke Ontsluitingsroute om de centrale as door Rijen te ontlasten van verkeer. Op het erf is voldoende erfverharding aanwezig voor parkeer- en manoeuvreerruimte ten bate van het hoveniersbedrijf. Tevens is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking, daar de aan- en afvoerbewegingen ten bate van een agrarische inrichting vele male groter zijn dan die voor een hoveniersbedrijf.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Artikel 3.2 heeft betrekking op een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt. Onderhavige locatie is gelegen in zowel bestaand stedelijk gebied als in gemengd landelijk gebied. Aangezien artikel 2, vierde lid, voorschrijft dat de meest beperkende bepaling van toepassing is op een bouwperceel waar meerdere bepalingen op van toepassing zijn, wordt het gehele plangebied getoetst aan dit artikel. In artikel 3.2 van de Vr wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze 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 of potentiële

kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt, zo ook voor de uitbreiding van agrarische bestemmingen. In deze methodiek wordt de waardevermeerdering van de grond door de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap, bijvoorbeeld middels landschappelijke inpassing. Uit deze provinciale handreiking volgt dat een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden financieel redelijk wordt geacht.

Tevens heeft de provincie de verplichting voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren. De gemeenten in de regio Hart van Brabant, waar Gilze en Rijen toe behoort, hebben nadere afspraken gemaakt over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierin zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen te onderscheiden. Onderhavig initiatief behoort tot categorie 3, ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap, daar het een bestemmingswijziging betreft van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' met behoud van bebouwing. Er is zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.

Op basis van de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie en het landschappelijke inpassingsplan is een economische berekening inzake de waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering opgesteld. Deze berekening is opgenomen in de bijlage. Uit deze berekening blijkt dat er sprake is van een extra kwaliteitswinst bovenop de kwalitatieve investering die de provincie redelijk acht.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van de bestemming 'Groen' ter plaatse van de landschappelijke inpassing en een voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan. Middels de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Gemengd landelijk gebied (art 7 Vr)

Voor agrarisch verwante bedrijven, zoals een hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf zijn regels opgenomen in artikel 7.10 en 7.11. In artikel 7.10 zijn algemene voorwaarden opgenomen voor vestiging van niet agrarische functies, voor agrarisch-verwante bedrijven zijn, in aanvulling op artikel 7.10, nadere/verruimde regels opgenomen. Hieronder wordt getoetst aan de betreffende regels:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

- a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*

De beoogde functie vindt plaats in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. Het bouwvlak wordt verkleind tot een oppervlakte van 6.462 m².

- b. *dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*

Artikel 7.1 schrijft voor dat een gemengde plattelandseconomie, met in hoofdzaak agrarische economie, wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. De nieuwe bestemming dient een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid voor dat gebied, daarbij mag geen afbreuk worden gedaan aan de ontwikkeling van de agrarische economie. Daar het initiatief de vestiging van een agrarisch-verwant bedrijf in de vorm van

een hoveniersbedrijf betreft is het passend in een gemengde plattelandseconomie. Daar omliggende gronden bestaand stedelijk gebied betreft wordt geen afbreuk gedaan aan de ontwikkeling van de agrarische economie en is het passend binnen het beleid om functies her te gebruiken. Tevens dient het initiatief een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1. Dit is reeds eerder in deze paragraaf nader toegelicht.

- c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
Overtollige bebouwing in de vorm van de aanbouw van het meest zuidelijke grote bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Alle overige bebouwing wordt gebruikt ten bate van het hoveniersbedrijf.
- d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
Conform de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering behoort een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 500 m² tot milieucategorie 3.1.
- e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
Er wordt enkel een hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf gevestigd. Er is derhalve geen sprake van twee of meer zelfstandige bedrijven geëxploiteerd door dezelfde eigenaar.
- f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
Er wordt geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie opgericht.
- g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*
Ten behoeve van het hoveniersbedrijf wordt geen detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² opgericht.
- h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
Het bouwvlak wordt in de beoogde situatie verkleind tot de beoogde bebouwing en erfverharding, met een omvang van 6.462 m². De bebouwing is voldoende voor een goede exploitatie van een hoveniersbedrijf.
- i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*
Volgens de Verordening ruimte wordt een ontwikkeling als grootschalig aangemerkt indien het aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 overnachtingen bedraagt. Dit is bij onderhavige ontwikkeling niet aan de orde.

In artikel 7.11 zijn afwijkende regels van bovenstaande onder a en d opgenomen. Dit heeft zowel betrekking op de omvang als de milieucategorie. Conform dit artikel kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in vestiging van een agrarisch-verwant bedrijf, mits de beoogde omvang van het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt. Er is reeds aangetoond dat een hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf conform de Vr een agrarisch-verwant bedrijf is en vanwege de bedrijfsoppervlakte van meer dan 500 m² tot milieucategorie 3.1 behoort. De beoogde omvang van het bouwvlak is 6.462 m².

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Verordening ruimte.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie

De structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen is een trilogie bestaande uit de toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen!', het ambitiedocument 'Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe Kansen!' en de structuurvisie 'Stedelijk gebied'. De toekomstvisie geeft richting aan het beleid van de gemeente tot

2025. De koers die de gemeente hierin wil volgen is uitgewerkt in vier denkrichtingen 'een nieuwe manier van denken over wonen', 'bereikbaar voor iedereen', 'sterke en vitale dorpskernen' en 'bedrijventerreinen met een duidelijk profiel'. In de structuurvisie worden de ruimtelijke ambities van de gemeente geconcretiseerd.

De ambities voor het buitengebied zijn het versterken van de economische draagkracht en de belevingswaarde. Voormalige bedrijfspanden in het buitengebied kunnen hergebruikt worden indien dit de ontwikkeling van agrarische activiteiten niet in de weg staat en de kwaliteit en belevingswaarde van het landschap niet in de weg staat.

Uit de structuurvisie blijkt dat onderhavige locatie is gelegen in het karakteristieke lint van Rijen, zie Afbeelding 9. De centrale as is hier qua bebouwing wat losser en loopt langzaam over in het buitengebied. Er is een duidelijke relatie met het landschap achter de bebouwing. De gemeente heeft de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van de as te verbeteren door de openbare ruimte te verbeteren, het karakter van de lintbebouwing te behouden en de voormalige fabrieksterreinen te herontwikkelen.

Met het initiatief wordt het voormalig agrarisch bedrijf hergebruikt ten bate van een hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf. In de nabijheid van de locatie zijn geen agrarische bedrijven gelegen, derhalve zullen er geen beperkingen zijn voor de ontwikkeling van hun agrarische activiteiten. Hier wordt nader op toegelicht in hoofdstuk 4. De woning en bijgebouwen aan de straatzijde blijven behouden, waardoor de karakteristieke uitstraling van het bedrijf behouden blijven. Tevens wordt middels landschappelijke inpassing gewaarborgd dat het beoogde ruimtebeslag aansluit bij de achterliggende agrarische gronden en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is. Hiermee past het initiatief binnen de structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen.



Afbeelding 9: Uitsnede structuurvisie 'Stedelijk gebied' gemeente Gilze en Rijen

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld op 1 juli 2013, vigerend. Hier is voor onderhavige locatie de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'overig – agrarisch verbredingsgebied' en 'overig – ihcs 1'. Tevens zijn de aanduiding 'bouwvlak' en de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 42.14, derde lid, onder 3, voor het wijzigen van een agrarische bestemming, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch verbredingsgebied' – indien sprake is van een algehele beëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf – naar één van de in tabel 9 genoemde vervolgfuncties. Omschakeling

naar een 'hoveniersbedrijf in categorie A, B1 of B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten' wordt genoemd in tabel 9 als mogelijke vervolgfunctie. Na indienen van een melding Activiteitenbesluit of aanvraag omgevingsvergunning milieu wordt beoordeeld of voldaan kan worden aan de milieueisen gesteld aan een hoveniersbedrijf in categorie A, B1 of B2, aldus de gemeente d.d. 23-11-2016.

Voor wijziging van de bestemming, conform artikel 42.14, derde lid, onder 3, gelden tenminste de volgende voorwaarden:

1. *het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk;*
Het agrarisch gebruik is reeds beëindigd en agrarisch hergebruik is gezien de ligging tegen de bebouwde kom met diverse gevoelige functies niet mogelijk. Conform het provinciale beleid is dit tevens onmogelijk, gezien het om stedelijk gebied gaat. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarde.
2. *stapeling/cumulatie van vervolgfuncties is niet mogelijk;*
Er wordt slechts één bedrijfsvoering gevestigd, namelijk een hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf.
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 9, dient ook deze bebouwing gesaneerd te worden;*
Conform de tabel mag de bestaande bebouwing gehandhaafd blijven om hoveniersactiviteiten uit te oefenen. Er is enkel overtollige bebouwing in de vorm van de aanbouw bij het meest zuidelijke grote bedrijfsgebouw. Overige bebouwing dient behouden te blijven voor een goede bedrijfsvoering van het hoveniersbedrijf of voor privégebruik (de bedrijfswoning met twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 60 m²).
4. *het bepaalde onder 3 is niet van toepassing indien het cultuurhistorische waardevolle bebouwing betreft;*
De locatie is aangemerkt als 'karakteristiek'. De gemeente geeft in haar schrijven, d.d. 23-11-2016, aan dat de aanduiding 'karakteristiek' voornamelijk is ingegeven door de bestaande woning. Tevens dient bestaande bebouwing aan de straatzijde behouden te blijven. Zodoende blijft het karakteristieke zicht op onderhavige locatie behouden. In principe kan medewerking worden verleend aan de voorgestelde wijzigingen van de twee grote bedrijfsgebouwen en de sloop van de aanbouw bij de zuidelijke schuur. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld door de gemeente.
5. *er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;*
Men is niet voornemens om de bestaande hoeveelheid bebouwing uit te breiden. Bestaande bebouwing wordt geschikt gemaakt voor het gebruik als hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf. De bestaande gebouwen zijn qua hoogte niet voldoende geschikt om met machines intern te manoeuvreren. Derhalve wil men de gebouwen gaan verhogen. Er vindt hierbij geen uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing plaats. De gemeente heeft in haar schrijven, d.d. 23-11-2016, in principe medewerking verleend aan deze wijzigingen.
6. *het bouwvlak wordt verkleind waarmee het huidige erf wordt vastgelegd;*
Zoals reeds aangegeven in hoofdstuk 2 wordt het bouwvlak verkleind tot de beoogde bebouwing en erfverharding. Deze wijzigingen zijn duidelijk weergegeven op bijgevoegde situatietekening.
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;*

Niet van toepassing.

8. *in afwijking van het bovenstaande geldt dat bij een bestemmingswijziging naar Wonen:*
Niet van toepassing.
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;*
Er zal maximaal 100 m² aan buitenopslag gerealiseerd worden ten behoeve van het hoveniersbedrijf, waarmee voldaan wordt aan de gestelde voorwaarde.
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;*
Akkoord.
11. *vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*
In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten van de beoogde bedrijfsontwikkeling. Gezien het een omschakeling van een voormalige veehouderij naar een hoveniersbedrijf betreft, is milieuhygiënische inpasbaarheid te verwachten.
12. *er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);*
Aangezien onderhavige locatie een voormalige veehouderij betreft en er in de nabijheid van de locatie geen andere agrarische bedrijven zijn gelegen, zullen deze bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden.
13. *bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;*
In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het mogelijke effect van het initiatief op bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving. Daar er geen significante ruimtelijke ingrepen worden gedaan en de bestaande situatie grotendeels gehandhaafd blijft is er geen onevenredige aantasting van bestaande waarden te verwachten.
14. *er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak;*
Onderhavige locatie is reeds voorzien van een robuuste gebiedseigen landschappelijke inpassing. Uit het schrijven van de gemeente, d.d. 23-11-2016, blijkt dat aan de nieuwe zuidgrens van het bestemmingsvlak nog niet voldaan wordt aan een goede landschappelijke inpassing. Een nieuwe groenstrook die de begrenzing tussen de bedrijfsbestemming en het onbebouwde agrarisch bestemde deel van de locatie accentueert is meegenomen in het landschappelijke inpassingsplan, zie bijlage en hoofdstuk 4, paragraaf 8.
15. *er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.*
Aangezien de agrarische activiteiten omgezet worden naar hoveniersactiviteiten is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. De aan- en afvoerbewegingen ten behoeve van een agrarische inrichting zijn vele malen groter dan die voor een hoveniersbedrijf. Gezien voorgaand wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Uit bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor wijziging van de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch verbredingsgebied' naar een bedrijfsbestemming in de vorm van een hoveniersfunctie.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. In de PMWP en de Vr zijn op onderhavige locatie geen aanduidingen opgenomen met betrekking tot waterbeleid.

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende percelen. De bewoners besteden aandacht aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende percelen.

Met de beoogde bestemmingswijziging vinden er geen ruimtelijke ingrepen plaats die effect hebben op de waterhuishouding. Er is zelfs sprake van een afname van verharding door het ontnemen van erfverharding en de sloop van bebouwing.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbinding zones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

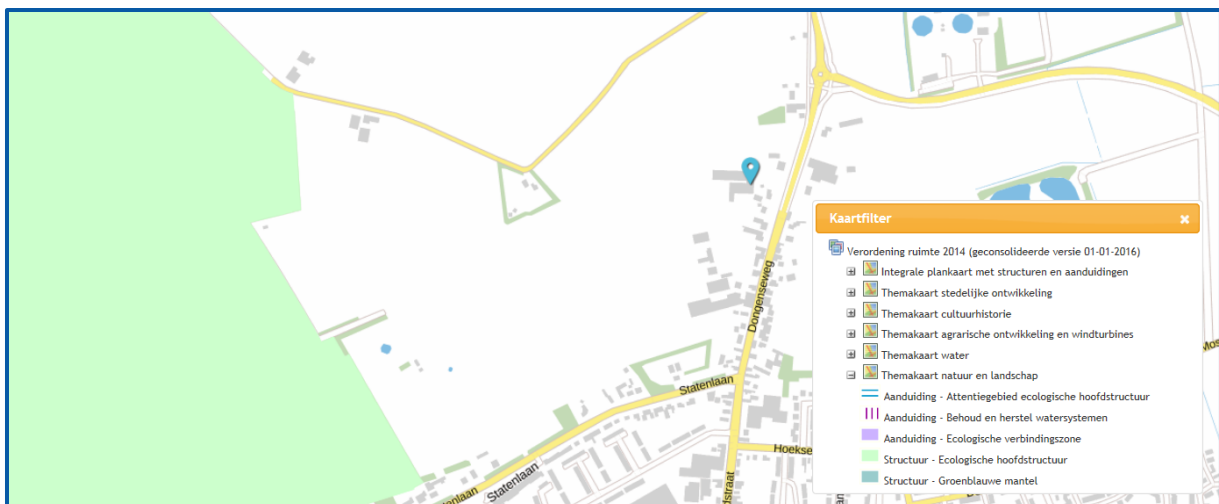
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbinding zones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 10. Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op een afstand van circa 720m ten westen van het plangebied. Gezien de afstand tot het plangebied is het redelijkerwijs uit te sluiten dat onderhavig initiatief invloed heeft op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 10: Uitsnede themakaart 'Natuur en landschap' Vr

4.2.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;

2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft het 'Ulvenhouts Bos' en is gelegen op een afstand van circa 8,5 km. Gezien de grote afstand van de locatie tot het Natura 2000-gebieden en de beperkte activiteiten zijn er geen negatieve effecten te verwachten van de beoogde ontwikkelingen.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. *Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn;*
Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. *Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn;*
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. *Beschermingsregime andere soorten.*
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Dongenseweg 25, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te verbouwen bedrijfsgebouwen en te slopen aanbouw beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Tevens kan door middel van de Flora- en Faunascan van Arcadis gekeken worden of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormen voor de beschermde soorten. De resultaten van deze scan zijn opgenomen in Afbeelding 11. Het huidige landschapselement van de beoogde bebouwing kan worden getypeerd worden als graslandgebied met sloten. De ruimtelijke ingreep betreft slopen en renoveren. Uit de scan volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten onwaarschijnlijk is.

RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN		
Toelichting: Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenomen ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan.		
Landschapselementen		
☒	Graslandgebied met sloten	
Ruimtelijke ingrepen		
☒	slopen	
☒	renoveren / restaureren	
Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd
vleermuizen		
overige zoogdieren		
broedvogels met vaste nesten		
reptielen		
amfibieën		
vissen		
hogere planten		
Legenda		
Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.		
Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&M bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.		

Afbeelding 11: Resultaten uit Arcadis flora- en faunascan

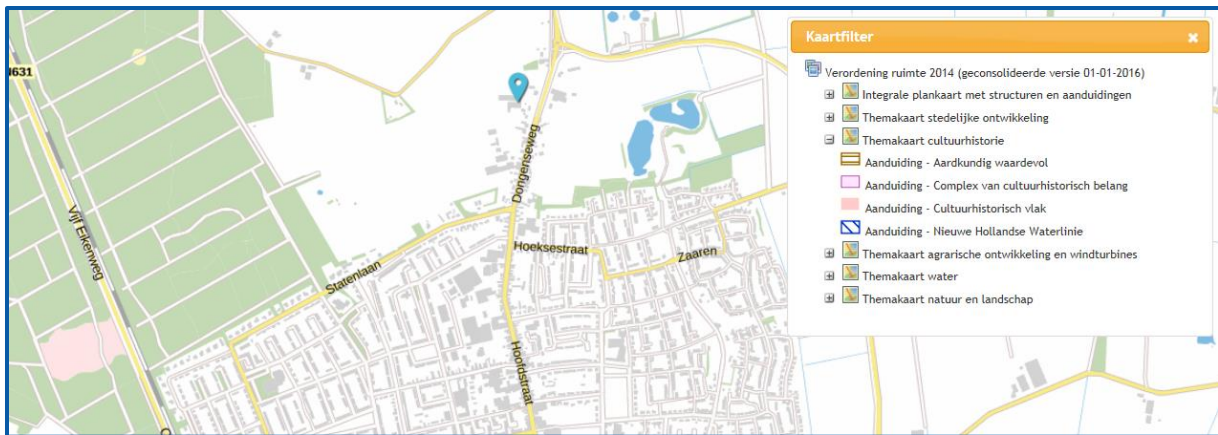
Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied, zie Afbeelding 12. De locatie heeft conform het vigerende bestemmingsplan de bouwaanduiding 'karakteristiek' gekregen. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van de op deze gronden aanwezige bouwwerken. Uit contact met de gemeente, d.d. 23-11-2016, is gebleken dat deze aanduiding vooral is ingegeven voor de bestaande woning. De bedrijfswoning en de overige bestaande bebouwing aan de straatzijde blijven in stand, zodat het karakteristieke zicht op onderhavige locatie behouden blijft. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 12: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Vr

4.3.2 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening.

In de Wamz is onder andere bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Het beleid ten aanzien van archeologie van de gemeente Gilze en Rijen is vervat in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het bestemmingsplan. Zoals reeds aangegeven is in de inleiding heeft onderhavige locatie deze dubbelbestemming toegewezen gekregen, zie de archeologiekaart in afbeelding 3. In artikel 32 van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot gronden met archeologische waarde. Deze regels hebben betrekking op de bouw van bouwwerken, geen gebouw zijnde of bebouwing en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. Met het initiatief vinden er geen ontwikkelingen plaats die de gronden verstoren, daar het sloop en werkzaamheden aan bestaande bebouwing betreft. Tevens is alle bebouwing binnen het bouwvlak gelegen. Een archeologisch onderzoek is hier dus niet noodzakelijk.

4.4 Geur van veehouderijen

In het kader van ruimtelijke ordening dient ter plaatse van de beoogde maatschappelijke bestemming aangetoond te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een omgevingsvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

De ruimtelijke plannen waarvoor omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw of recreatie en toerisme worden vastgelegd of bestemmingsplannen waarin agrarische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Bij besluitvorming omtrent het oprichten van nieuwe geurgevoelige objecten moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- b. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?

Het plan kan geen doorgang vinden indien het initiatief zorgt voor een onevenredige inbreuk op de mogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Van een onevenredige inbreuk is sprake als de ontwikkeling plaatsvindt binnen de geurcontouren van een agrarisch bedrijf of binnen de minimaal vereiste vaste afstanden, de omgekeerde werking. Met de wijziging van de bestemming blijft de bedrijfswoning een geurgevoelig object. Er worden geen nieuwe geurgevoelige objecten opgericht. Conform artikel 3, tweede lid, van de Wgv dient de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Aan de Dongenseweg 26 B is een paardenpension gevestigd. De dierenverblijven van het paardenpension zijn gelegen op een afstand van 75 m van de woning. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd. Tevens zorgt de omschakeling van een veehouderij naar een hoveniersbedrijf voor een verbetering van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse doordat er slechts nog op hobbymatige schaal dieren gehouden zullen worden.

Aan de Dongenseweg 26 A en 26 zijn reeds woningen gelegen, welke altijd meer beperkend zijn voor het paardenpension dan de nieuwe bedrijfsbestemming aan de Dongenseweg 25. Hierdoor ontstaat er geen onevenredige inbreuk op de mogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavig plangebied is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. een veehouderij in de vorm van een paardenpension, detailhandel, een waterzuiveringsinstallatie en andere bedrijvigheid. Tevens wordt het einde van de lintbebouwing ontsloten door de Hannie Schaftlaan welke is aangelegd als Oostelijke Ontsluitingsroute om de centrale as door Rijen te ontlasten van verkeer, waardoor er in de directe omgeving sprake is van verhoogde milieubelasting door geluid. Zoals reeds uiteengezet in hoofdstuk 3 behoort een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 500 m² tot milieucategorie 3.1. De

milieucategorie wordt hiermee verlaagd van categorie 4.1 (houden van legkippen) naar categorie 3.1 (hoveniersbedrijf). Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, is de richtafstand 30 m. De bedrijvigheid van het hoveniersbedrijf vindt plaats in de twee grote bedrijfsgebouwen achter op het perceel. De afstand van het meest noordelijke grote bedrijfsgebouw tot de woning aan de Dongenseweg 27 is circa 35 m. De afstand van het meest zuidelijke grote bedrijfsgebouw tot de woning aan de Dongenseweg 23 is circa 43 m. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden wat betreft milieuzonering.

4.6 Geluid en verkeer

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. De Dongenseweg wordt ontsloten door de Hannie Schaftlaan welke is aangelegd als Oostelijke Ontsluitingsroute om de centrale as door Rijen te ontlasten van verkeer, waardoor er in de directe omgeving sprake is van verhoogde milieubelasting door geluid.

In de inrichting vinden wel activiteiten plaats welke een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. De geluidsproductie van een hoveniersbedrijf is in hoofdzaak afkomstig van transportbewegingen, het laden en lossen van benodigde producten, gereedschap en machines ten bate van het hoveniersbedrijf. In voorliggende situatie is echter geen sprake van een verhoogde milieubelasting door geluid. Aangezien de agrarische activiteiten omgezet worden naar hoveniersactiviteiten is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. De aan- en afvoerbewegingen ten behoeve van een agrarische inrichting zijn vele malen groter dan die voor een hoveniersbedrijf. De eventuele overige geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsvoering is laag en de activiteiten vinden veelal in pandig of nabij de bedrijfsgebouwen plaats.

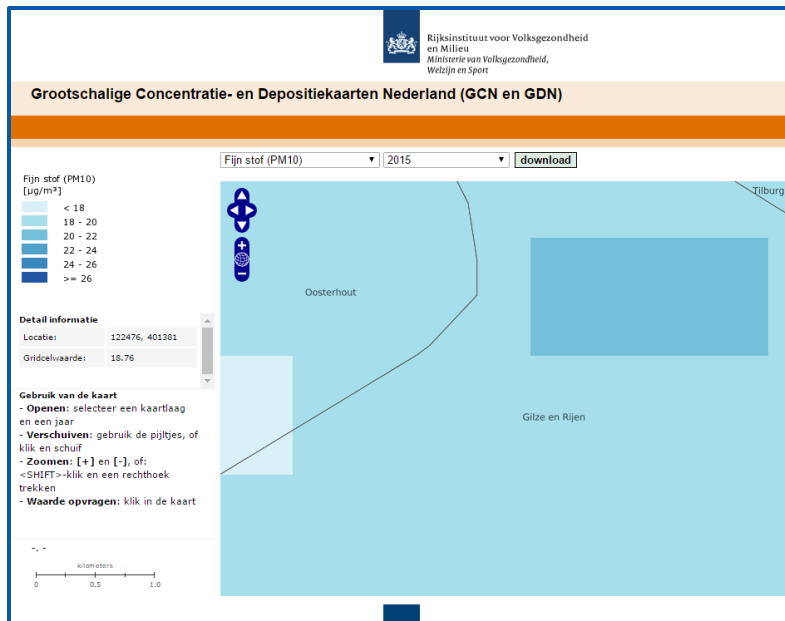
Bovendien is de afstand tot de geluidgevoelige objecten dermate groot dat de activiteiten geen overlast zullen veroorzaken. In de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor o.a. het aspect geluid, om milieubelastende activiteiten en gevoelige locaties op een gepaste afstand van elkaar te situeren. Voor een bedrijf uit milieucategorie 3.1, gelegen in gemengd landelijk gebied, wordt een richtafstand van 30m voorgeschreven. Zoals reeds in paragraaf 5 is beschreven zijn de dichtstbijzijnde gevoelige objecten gelegen op een grotere afstand dan 30 m. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand wat betreft het aspect geluid.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NOx als NO2) zwevende deeltjes (PM10 en PM2,5), lood, koolmonoxide en benzeen.

4.7.1 Luchtkwaliteit en een goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het wenselijk is om een agrarisch-verwant bedrijf op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Het RIVM heeft een Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM10 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie op onderhavige locatie is conform de fijnstofkaart PM 10 18,76 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 13. Derhalve wordt aangetoond dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



Afbeelding 13: Uitsnede GCN PM10

4.7.2 Emissie fijnstof door ontwikkeling hoveniersbedrijf

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van het hoveniersbedrijf is een afname in emissie van fijnstof te verwachten ten opzichte van de veehouderijfunctie. Enkel het aantal vervoerbewegingen dat gemaakt wordt ten bate van het hoveniersbedrijf kan een invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Waarbij in ogenschouw moet worden genomen dat de aan- en afvoerbewegingen ten behoeve van een agrarische inrichting vele malen groter zijn dan die voor een hoveniersbedrijf.

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of een plan NIBM bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Uit berekening van de NIBM-tool, Afbeelding 14, blijkt dat bij een toename van 5 extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan, de bijdrage aan de concentratie van een stof NIBM is. Een weekdaggemiddelde van 5 extra verkeerberekeningen als gevolg van het oprichten van een hoveniersbedrijf is worst-case. Initiatiefnemer werkt veelal op locatie, waarvoor een paar keer per dag heen weer gereden dient te worden voor de aan- en afvoer van producten, gereedschap en machines. Hooguit enkele keren per maand worden bomen en planten afgeleverd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		5
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 14: Berekening NIBM-tool

De toename in verkeersbewegingen is NIBM. Er zijn geen overige effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling van het hoveniersbedrijf die een invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat overschrijdingen van de grenswaarden is uitgesloten.

4.8 Landschappelijke inpassing

Er is een landschappelijke inpassingstekening gemaakt, waarin de landschappelijke inpassing van de bestemmingswijziging en inbreiding van het bouwvlak is gemotiveerd en omschreven. Deze tekening is als bijlage in dit document bijgevoegd.

Een kwaliteitsverbetering van het landschap is verplicht op basis van het beleid van de provincie, de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Daarnaast is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen voor het wijzigen van een agrarische bestemming, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch verbredingsgebied', de verplichting tot landschappelijke inpassing opgenomen.

In de bijlage is de landschappelijke inpassing voor onderhavig plan weergegeven. Onderhavige locatie is reeds voorzien van een robuuste gebiedseigen landschappelijke inpassing. Uit het schrijven van de gemeente, d.d. 23-11-2016, blijkt dat aan de nieuwe zuidgrens van het bestemmingsvlak nog niet voldaan wordt aan een goede landschappelijke inpassing. Een nieuwe groenstrook die de begrenzing tussen de bedrijfsbestemming en het onbebouwde agrarisch bestemde deel van de locatie accentueert is meegenomen in het landschappelijke inpassingsplan. Er zullen hier zes eikenbomen gepland worden. Er is voor een robuuste boomsoort gekozen, die aansluit bij de gebiedseigen kenmerken van de omgeving.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van de bestemming 'Groen' ter plaatse van de landschappelijke inpassing en een voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan.

4.9 Bodemkwaliteit

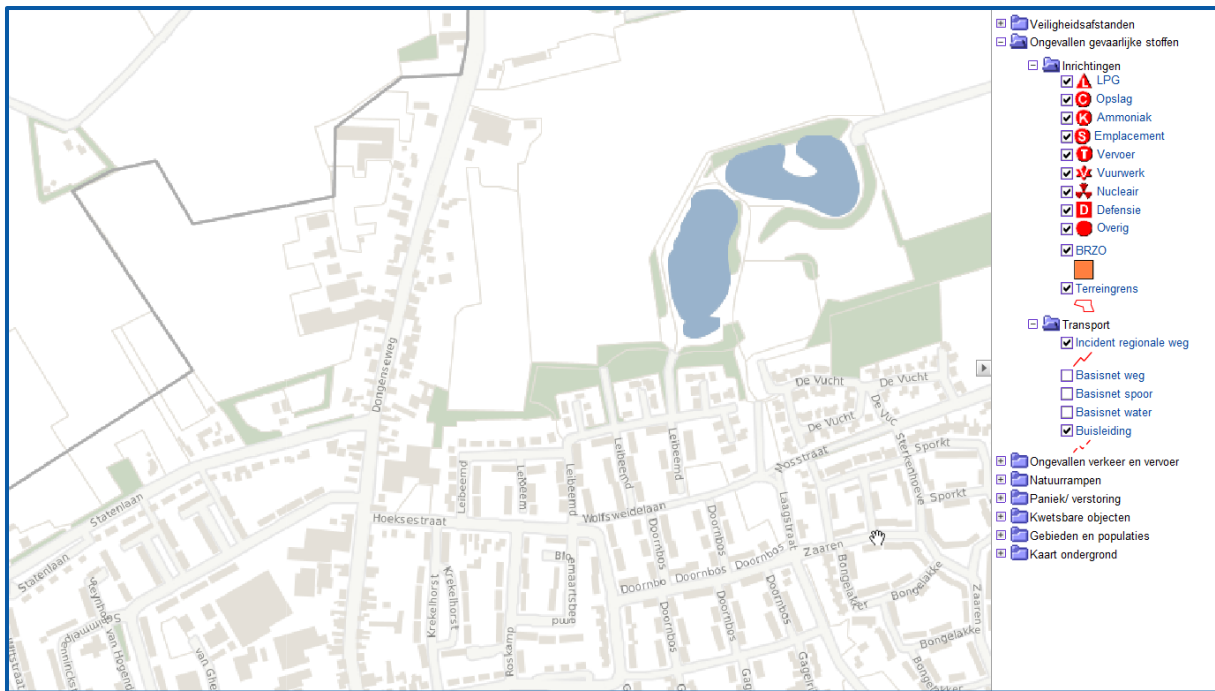
Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Een dergelijk bodemonderzoek toont aan of de bodem geschikt is voor de beoogde gebruiksfunctie.

De bestemming wijzigt met de beoogde ontwikkeling van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'. Aangezien de bedrijfswoning zowel in de bestaande als in de beoogde situatie gebruikt wordt voor de woonfunctie en men in de bedrijfsgebouwen niet langer dan 2 uur zal verblijven is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (wijzigen van de bestemming) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Uit de risicokaart (Afbeelding 15) blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied. Met de beoogde ontwikkelingen worden geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.11 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 15). Er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd waarvoor een KLIC-melding gemaakt dient te worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Enkelbestemming 'Bedrijf';
- Enkelbestemming 'Groen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vab';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – agrarisch verbredingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – IHCS - 1'.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen. Daarnaast wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing feitelijk en juridisch te borgen. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij voorliggend wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het

moederplan. Tevens worden er een aantal artikelen toegevoegd als aanvulling op deze regels die specifiek voor onderhavige locatie van toepassing zijn, namelijk een regel over de toevoeging van het bedrijf aan de staat van bedrijfsactiviteiten en een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Dongenseweg 25 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Er is tevens een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Gilze en Rijen. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden. De provincie heeft naar aanleiding van het vooroverleg geen bezwaren op het initiatief. De reactie van de provincie is als bijlage aan het plan toegevoegd.

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het ontwerp gedurende een wettelijke termijn van 6 weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Op 8 mei 2018 is het wijzigingsplan vastgesteld.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan wederom zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het wijzigingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

Bijlagen

1. Situatietekening
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap
4. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant