

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon

076 - 5225262

fax

076 - 5213812

email

info@c5s.nl

internet

www.c5s.nl

kvk Breda

20083802

Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan “Dongenseweg 52a”

datum: 29 mei 2012

projectnummer: 02201.004.02

Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan “Dongenseweg 52a”

Inhoud

- a. toelichting
- b. bestemmingsplanregels
- c. verbeelding
 - id-nr: NL.IMRO.0784.BPdongenseweg52a-VG01
 - d.d. : 28-11-2011
 - gew. : 25-04-2012

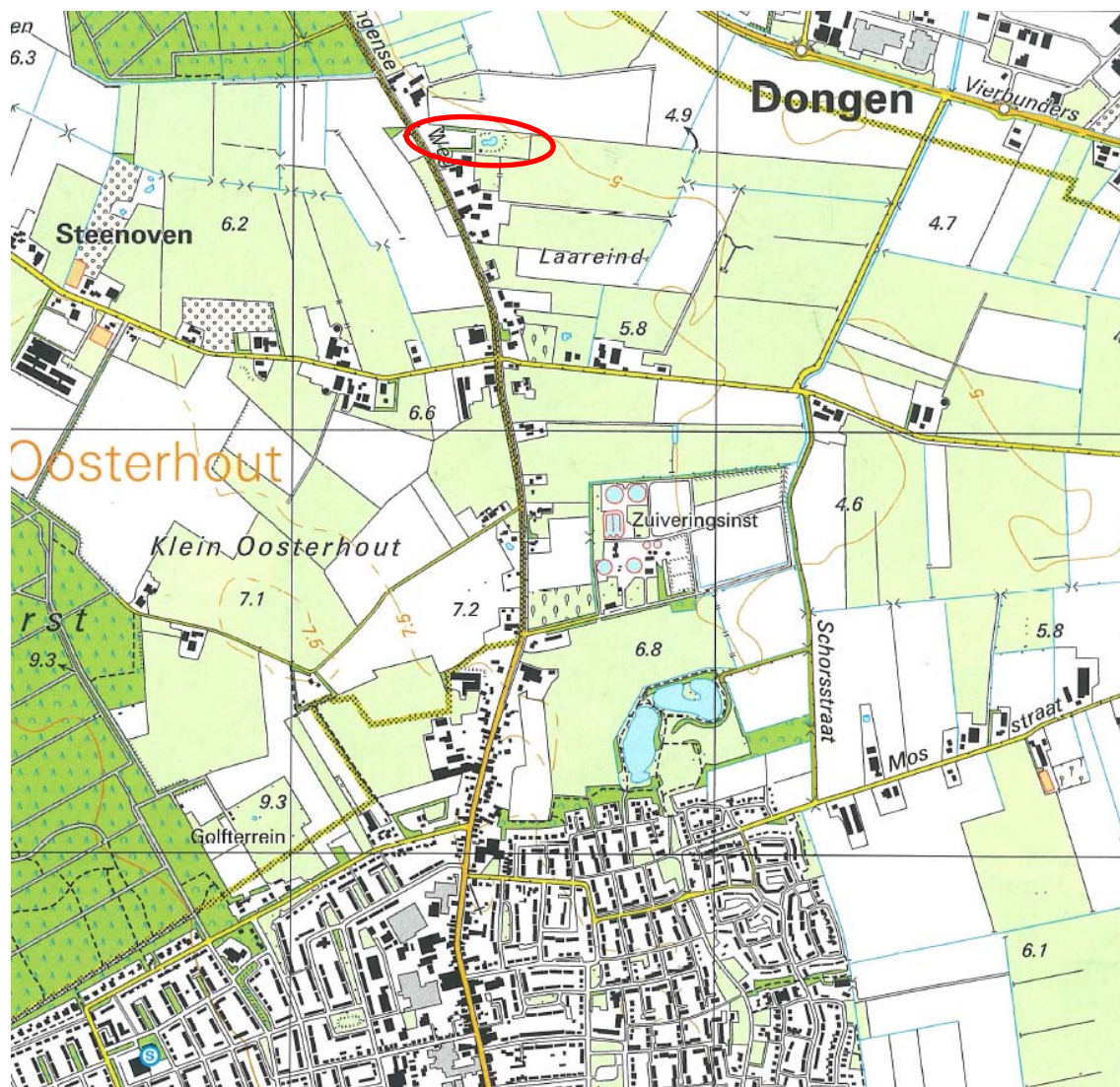
projectverantwoordelijke : dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
collegiale toets : dhr. ir. J.H.M. Stoelinga
referentie : 02201.004.02bp13
status : vastgesteld
bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Inhoud van de toelichting	4
2	Beleid	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3	Bestaande situatie	17
3.1	Ruimtelijke structuur	17
3.2	Ontsluiting	17
4	Milieugegevens- en onderzoek	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Bodem	19
4.3	Wegverkeerslawaaï	19
4.4	Flora en fauna	19
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.6	Water	21
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Bedrijven en milieuzonering	22
4.9	Externe veiligheid	23
4.10	Kabels en leidingen	25
4.11	Vliegbasis Gilze-Rijen	25
5	Planbeschrijving	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Gewenste inrichting plangebied	27
5.3	Verkeer en parkeren	28
6	Financiële haalbaarheid	29
7	De bestemmingen	31
7.1	Inleiding	31
7.2	Plansystematiek	31
8	Procedures	33
8.1	Inspraak en vooroverleg	33
8.2	Verdere procedure	33

Bijlagen



Uitsnede topografische kaart met nader aangeduid plangebied. Bron: Atlas Noord-Brabant, 2005.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Dongenseweg 52a te Rijen bevindt zich een burgerwoning (in de woning bevinden zich twee wooneenheden) op een royale kavel. In de burgerwoning is tevens een kinderopvang gevestigd. Naast de burgerwoning staat een groot bijgebouw dat dienst doet als privéopslag. De rest van de royale kavel is in gebruik als tuin en bestaat uit een natuurtvijver, windsingels, een dierenweide en bijbehorende robuuste beplanting.

De initiatiefnemer wenst op zijn perceel te komen tot het realiseren van een dagopvang voor ouderen. De kinderopvang in de woning zal daarbij gehandhaafd blijven.

Ontwikkeling dagopvang voor ouderen

De initiatiefnemer is door de instelling 'Vita zorg & welzijn' benaderd om het bijgebouw ter beschikking te stellen voor dagopvang van ouderen met een psychogeriatrische problematiek en/of rolstoelafhankelijk zijn. Zie bijlage 4 van onderhavige toelichting. Een deel van de tuin van de royale kavel zal ook voor deze doelgroep ter beschikking worden gesteld. Met het realiseren van een moestuin met tuinkas en het ter beschikking stellen van de dierenweide zal deze doelgroep worden bediend. Deze ontwikkeling is gewenst om te voldoen aan de behoefte voor dagopvang voor ouderen binnen het 'bedieningsgebied' van de gemeente Gilze en Rijen. Door het bestaande bijgebouw grotendeels ter beschikking te stellen voor de dagopvang voor ouderen, wenst de initiatiefnemer een extra bijgebouw op te richten van circa 80 m² ten behoeve van privéopslag.

Samengevat ziet de gewenste ontwikkeling er als volgt uit:

Ontwikkeling	Oppervlakte
Behoud twee wooneenheden (Dongenseweg 52a en 52b)	
Behoud kinderopvang in woning Dongenseweg 52a	115 m ²
Behoud privéopslag in bestaand bijgebouw ten behoeve van de Dongenseweg 52a	70 m ²
Realisatie dagopvang voor ouderen in bestaand bijgebouw	195 m ²
Nieuwe tuinkas in moestuin voor kinderen dagopvang en privégebruik	30 m ² (vergunningvrij via Wabo)
Nieuw bijgebouw voor privéopslag ten behoeven van de Dongenseweg 52b	80 m ²

Reeds doorlopen traject

Ten aanzien van de dagopvang voor ouderen staat de gemeente niet onwelwillend tegenover de ontwikkeling, mits kan worden aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het wonen, geen belemmering richting omwonenden oplevert en passend is binnen het vigerende beleid.

Onderhavig plan is positief beoordeeld door Landschapsbeheer Brabants Landschap. Zie bijlage 5 van onderhavige toelichting.

Met een planherziening kunnen de vigerende bestemmingen op de royale kavel aangepast worden naar een passende juridisch-planologische regeling. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt circa 1,5 km ten noorden van de kern Rijen aan de Dongenseweg.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavig plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied” zoals vastgesteld door de gemeente Gilze en Rijen op 27 september 2010.

1.4 Inhoud van de toelichting

In onderhavige toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 het plan getoetst aan het vigerende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 behandelt vervolgens de milieuplanologische aspecten. In hoofdstuk 5 worden de plannen voor de dagopvang voor ouderen toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de financiële uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Hoofdstuk 7 beschrijft de juridische plantoelichting. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de gevolgde procedure toegelicht.



Luchtfoto met weergave plangebied. Bron: TerraDesk, 2007.

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte, welke in werking is getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020 tot 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt de rijksoverheid zich hierbij op vier algemene doelen, te weten versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke nationale en internationale ruimtelijke waarden alsmede de borging van de veiligheid. In de strategische nota zijn rijksverantwoordelijkheden en die van anderen op hoofdlijnen helder onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een zogenaamde goede gereedschapskist voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling. De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

In de Nota Ruimte wordt gesteld dat het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende aan de recreatiewensen van onze samenleving voldoet. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Ook andere economische dragers zoals zorgcomponenten vormen mogelijkheden om de vitaliteit van het landelijk gebied in stand te houden. Door middel van hergebruik van vrijkomende bebouwing kunnen bijvoorbeeld nieuwe functies aan het buitengebied worden toegekend. Daarmee is ook de vitaliteit van de landelijke gebieden van Nederland gebaat.

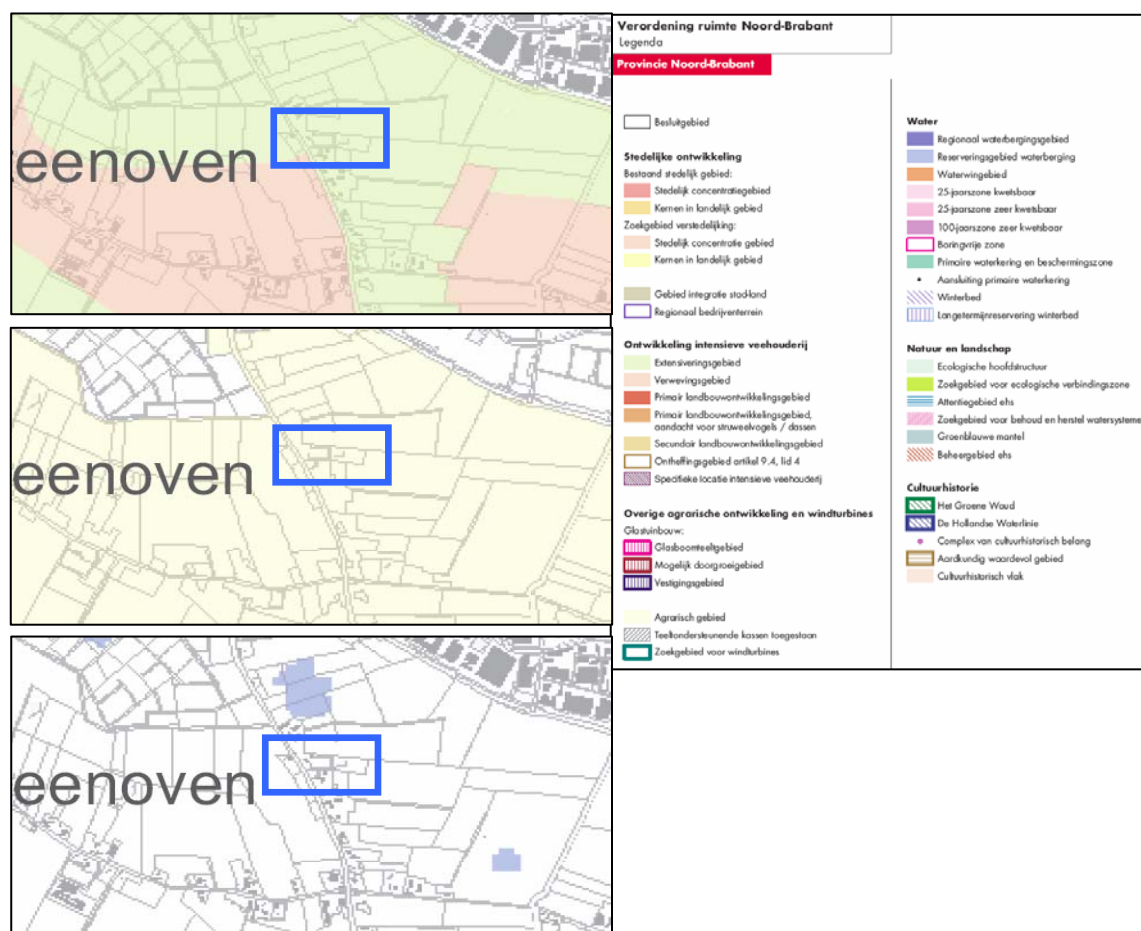
Agenda Vitaal Platteland, 2006

Door het Rijk is een beleidsdocument opgesteld als reactie op de veranderingen in de plattelandssamenleving. In de Agenda worden veranderopgaven en de beleidsopgaven voor het platteland toegelicht.

De toegankelijkheid van het landelijk gebied voor recreatief gebruik wordt onder andere versterkt door het realiseren en instandhouden van landelijke,

aaneengesloten routenetwerken voor wandelen (4.750 km), fietsen (4.500 km) en varen (4.400 km) in 2013 en hier bekendheid aan te geven. Concreet gaat het om het kwalitatief verbeteren van de reeds bestaande Landelijke Routenetwerken (LR) voor wandelen, fietsen en varen door knelpunten in de routes op te lossen.

Daarnaast wil het Rijk onnodige belemmeringen opheffen bij ontwikkelingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie en van andersoortige (recreatieve) activiteiten op het platteland. Hierbij richt het rijk zich met name op het vereenvoudigen van wet- en regelgeving, het ontwikkelen en verspreiden van kennis en het stimuleren van andere overheden om in streek- en bestemmingsplannen ruimte te geven voor recreatief ondernemerschap.



Uitsnede relevante kaarten Verordening ruimte met weergave plangebied.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

2.2 Provinciaal beleid

Verordening ruimte, 2011

Door Gedeputeerde Staten is op 17 december 2010 de geïntegreerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (fase 1 en 2) vastgesteld. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Navolgend worden de relevante artikelen uit de Verordening ruimte voor het onderhavige plangebied nader toegelicht.

Het plangebied is gelegen in het Agrarisch gebied. Conform artikel 8.2 van de verordening is het agrarisch gebied een gebied waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. Het wordt aan de gemeenten overgelaten om invulling te geven aan wat zij voorstaan met een gemengde plattelandseconomie. Een uitverwerking in een gemeentelijke structuurvisie is daarbij gewenst. Uiteraard gaat het daarbij om het zoeken naar nieuwe economische dragers in het buitengebied. Dergelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 2.1 van de verordening.

Het gebied is ex artikel 9.2 van de verordening gelegen in een extensiveringsgebied. In de gemeentelijke structuurvisie voor het buitengebied is het beleid voor het extensiveringsgebied één op één vertaald naar het beleid voor het Agrarisch Verbredingsgebied. Hier wordt dan ook korthedshalve naar verwezen.

In artikel 2.1 is aangegeven dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik zoals ook hierboven al aangegeven. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te realiseren;
- b. in het bestemmingsplan 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 cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

De Verordening ruimte stelt vervolgens in artikel 2.2 dat de toelichting op een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten 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 of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 2.2 van de Verordening ruimte, de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groenkoppeling” door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek ‘maatwerk met menselijke expertise’, de methodiek ‘verrekening in euro’s’ en de methodiek ‘verevening met oppervlaktes’. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar wordt door de gemeente wel als leidraad gehanteerd.

Toetsing aan de Verordening ruimte

De ontwikkeling van dagopvang voor ouderen in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen is een stimulering voor de lokale plattelandseconomie conform artikel 8.2 van de verordening. De regels uit de Verordening ruimte vormen beleidsruimte om ter plaatse dagopvang voor ouderen toe te staan mits uitgewerkt in gemeentelijk beleid. De gemeentelijke structuurvisie voor het buitengebied biedt de ontwikkelingsruimte voor onderhavige ontwikkeling. In paragraaf 2.3 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied conform artikel 2.1 van de verordening.

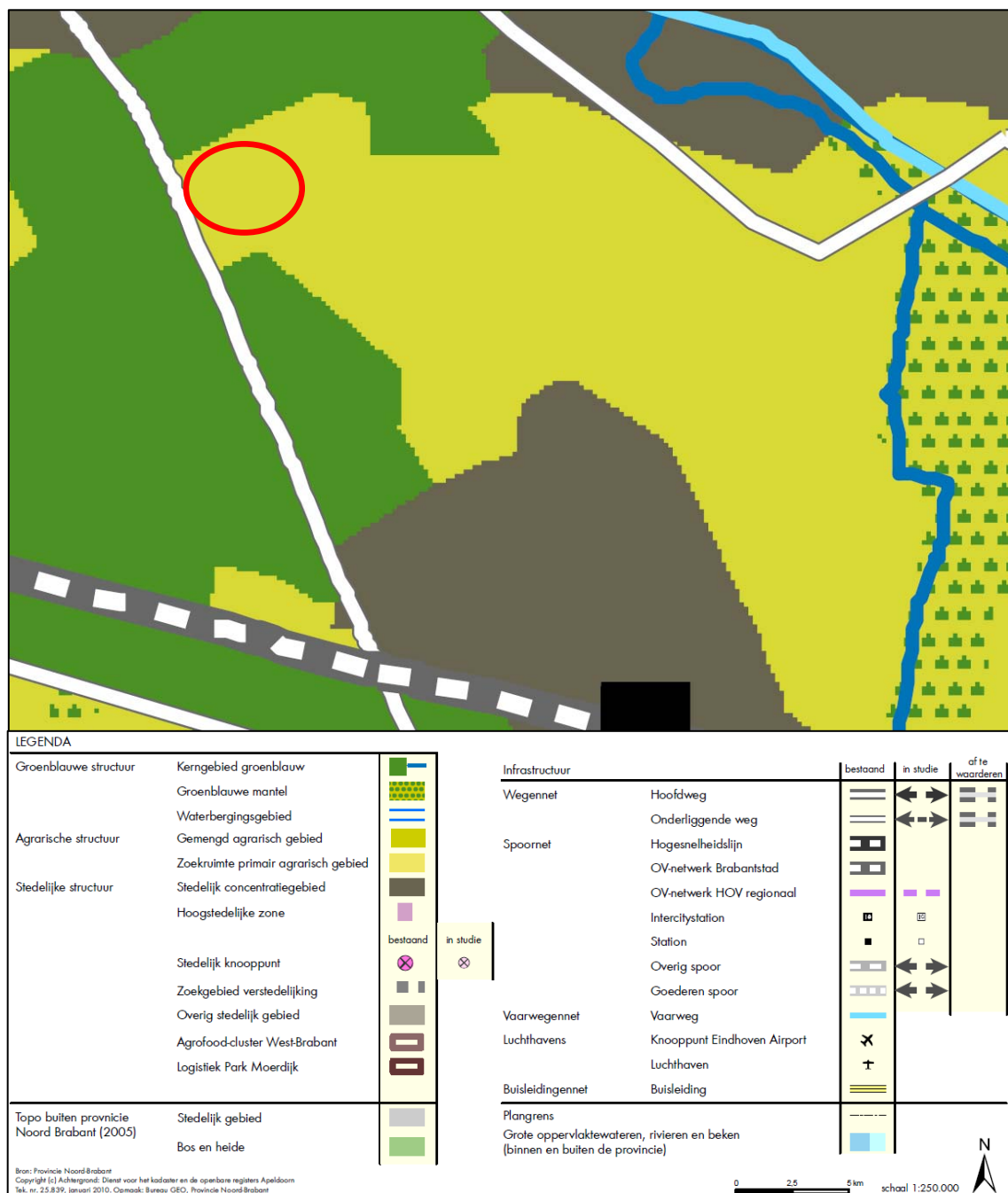
- a. binnen de royale kavel zijn de financiële, ruimtelijke en feitelijke mogelijkheden aanwezig om dagopvang voor ouderen, een extra bijgebouw voor privéopslag op te richten in het bestaand ruimtebeslag. Het huidige gebruik van de kavel is namelijk reeds wonen, kinderopvang, tuin en natuur. Juridisch is de royale kavel echter aangeduid als Agrarisch gebied. Voor de dagopvang wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing op het woongedeelte. De initiatiefnemer wenst echter op het woongedeelte ter aanvulling een extra bijgebouw voor privéopslag op te richten;
- b. met onderhavig bestemmingsplan wordt de dagopvang voor ouderen, een extra bijgebouw mogelijk gemaakt. Daarbij worden de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden niet aangetast. De bestaande bebouwing en de kenmerken van de achterzijde van de royale kavel, zijnde de windsingels, de beukenhagen, de bomenrijen en de natuurvijver blijven immers gehandhaafd. Het nieuwe bijgebouw wordt ingepast binnen de bestaande contouren van de royale kavel;

- c. binnen de bestaande woonbestemming zal de dagopvang voor ouderen worden opgenomen in het bestaande bijgebouw, dat hiervoor intern wordt verbouwd. Op de naastliggende gronden zal een moestuin worden aangelegd. De bestaande dierenweide zal ook ter beschikking worden gesteld. Binnen de woonbestemming zal het nieuwe bijgebouw worden opgericht, passend binnen de bestaande contouren van de royale kavel.
- d. het personenvervoer zal vanwege de dagopvang gering toenemen. Het gaat hier om circa 8 extra vervoersbewegingen per dag, welke geen belemmering zullen vormen voor de afwikkeling op de bestaande ontsluiting van de Dongenseweg.

De gewenste ontwikkelingen aan de Dongensweg 52a dienen tevens te voldoen aan de bepalingen van artikel 2.2. Verordening ruimte. Een tweetal sporen wordt hiervoor gevolgd vanuit de provinciale 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap'. In het kader van het onderhavige initiatief is gekozen voor een combinatie van de methode 'maatwerk met menselijke expertise' met de methode 'verevening met oppervlaktes'.

Allereerst vindt een juridisch-planologisch waarborging plaats van de bestaande en toekomstige kwaliteiten van het landschap met onderhavig bestemmingsplan. Daarbij worden de landschappelijke inpassing als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen, de bestaande landschapselementen (windsingel, bosschages en vijver) verzekerd en versterkt door middel van een groenbestemming. De woonbestemming wordt op maat gemaakt, met dien verstande dat daarbij de bouw mogelijkheden van hoofd- en bijgebouwen doormiddel van bouwvlakken met strakke contouren wordt vastgelegd. Zodoende ontstaat een juridische waarborg wat betreft de maximale bebouwing en vindt er slechts een minimale toename van versterking plaats (circa 80 m² voor het privébijgebouw). Gesproken kan worden van een evenredige verevening. De woonbestemming is daarbij ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2010 verkleind. Aan de noord- en zuidzijde van de woonbestemming is de bestemming 'Groen' opgenomen ten behoeve van de waarborging van de landschappelijke inpassing.

Ten tweede wordt de vigerende agrarische bestemming met een oppervlakte van circa 11.800 m² omgezet naar een bestemming 'Groen'. Met deze omzetting vindt een waardevermindering plaats, omdat de potentiële bedrijfsmatige agrarische gebruiksmogelijkheden verdwijnen. Deze waardevermindering dient ter compensatie om de extra functie zijnde dagopvang voor ouderen alsmede het extra bijgebouw voor privégebruik toe te staan. Aanvullend binnen de methode 'verevening met oppervlaktes' wordt van de bestemming 'Wonen' aan de noord- en zuidzijde respectievelijk circa 380 m² en circa 75 m² omgezet naar 'Groen', tevens ter borging van de landschappelijke inpassing. Het vigerende bouwvlak, gelijk aan het bestemmingsvlak 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan, neemt af van circa 4160 m² tot circa 650 m². Enkel de bestaande bebouwing in de vorm van het hoofdgebouw, de bestaande bijgebouwen en het nieuw te realiseren bijgebouw van 80 m² krijgen een bouwvlak op maat.



Uitsnede Structurenkaart met globaal weergegeven het plangebied. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, 2010

De SVRO, vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en in werking getreden per 1 januari 2011, geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO en de Verordening Ruimte regelen de zoekgebieden voor verstedelijking. Het principe van *zuinig ruimtegebruik* wordt in de SVRO vervangen door *zorgvuldig ruimtegebruik*. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Mede gelet op de verwachting dat veel agrarische bedrijven in de nabije toekomst de bedrijfsvoering beëindigen, is er voldoende ruimte voor hergebruik op de vrijkomende locaties.

Het plangebied is gelegen in de Agrarische structuur, zone gemengd agrarisch gebied. Het gemengd agrarisch gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied. Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient middels een omgevingstoets aangetoond te worden dat rekening wordt gehouden met de aanwezige omgevingskwaliteiten. Nieuwe (verblijfsrecreatieve) functies zijn toegestaan mits de bedrijfseconomische exploitatie is verzekerd. Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen.

Toetsing aan de SVRO

Het plangebied is gelegen in het gemengd agrarisch gebied. Nabij het plangebied zijn verschillende functies aanwezig zoals agrarische bedrijven, burgerwoningen en een golfbaan. Binnen het gemengd agrarisch gebied vormt dagopvang voor ouderen een nieuwe economische drager.

2.3 Gemeentelijk beleid*Structuurvisie Buitengebied, 2008*

Voorafgaand aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied heeft de gemeente een structuurvisie voor het buitengebied opgesteld. In deze structuurvisie is onder andere het beleid ten behoeve van de vestiging van nieuwe verblijfsrecreatie vastgelegd. Ook de beleidsuitgangspunten voor het Agrarisch Verbredingsgebied, Kernrandzones en het Open karakteristiek landschap zijn van toepassing voor onderhavig plan, aangezien onderhavig plangebied hierbinnen is gelegen.

Agrarisch Verbredingsgebied en Kernrandzones

Onderhavig plangebied is gelegen in het Agrarisch Verbredingsgebied en de Kernrandzone. Het Agrarisch Verbredingsgebied vormt de buffer tussen het agrarische gebied aan de ene kant en aan de andere kant de natuur- en bosgebieden en de vier kernen binnen de gemeente. Openheid en beslotenheid wisselen elkaar af. Een bijzonder gebied binnen deze zone wordt gevormd door de kernrandzones. Deze bestaan uit historische lintbebouwing en bebouwingsconcentraties als uitlopers van de kernen en vormen het overgangsgebied tussen de dorpen en het buitengebied.

Met het oog op het toekomstperspectief gelden in de zone Agrarisch Verbredingsgebied de volgende uitgangspunten:

- behoud en ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschappen;
- het verplaatsen dan wel reduceren van het aantal intensieve veehouderijbedrijven;
- behoud en ontwikkeling van de duurzame, grondgebonden landbouw, binnen de context van natuur en landschap;
- het onder voorwaarden bieden van agrarische neven- en vervolgfuncties, zoals kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie. Voor de kernrandzones wordt een genuanceerd beleid gevoerd, waarbij over het algemeen ruimere mogelijkheden voor neven- en vervolgfuncties bestaan, die aansluiten bij de kernen;
- realisatie van de ecologische verbindingszones in combinatie met beekherstel.

Voor kernrandzones geldt dat gezien deze karakteristiek hier meer neven- en vervolgfuncties kunnen worden toegelaten die gericht zijn op de kernen. Voor onderhavig plan worden agrarisch verwante sociale functies (resocialisatie, therapie, zorgboerderij) toelaatbaar geacht.

Open karakteristiek landschap

Het plangebied is tevens gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'Open karakteristiek landschap'. Om de kenmerken in dit landschap te beschermen gelden in dit gebied de volgende aanvullende beleidslijnen:

- behoud en versterking van het open landschap;
- aanleg van nieuwe beplanting alleen na afweging tegen het belang van de landschappelijke openheid toelaten; uitzondering hierop geldt voor het aanbrengen van laanbeplanting langs de wegen, zoals in het landschapsontwikkelingsplan is voorgesteld. Ook nieuwe beplanting op het erf is zonder nadere afweging mogelijk.

Toetsing aan de Structuurvisie Buitengebied

De ontwikkeling van dagopvang voor ouderen is passend binnen kernrandzones als zijnde agrarisch verwante sociale functie. Deze functie is mogelijk binnen de bestaande bebouwing en het huidige gebruik van het perceel. Er vindt daarbij geen nieuw ruimtebeslag plaats. Door de verruiming van het gebruik vindt een versterking van de economische vitaliteit plaats.

Landschapsontwikkelingsplan, 2006

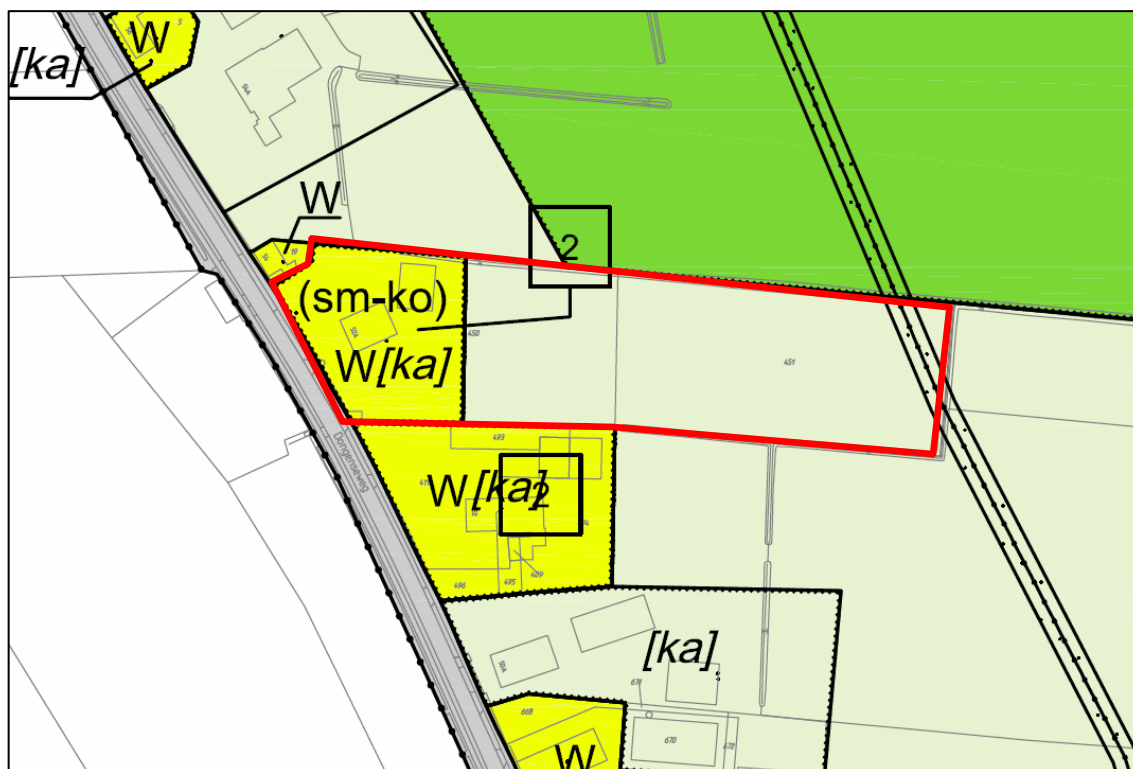
In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) heeft de gemeente haar beleid met betrekking tot het aanwezige en te ontwikkelen landschap vastgelegd en het daarbij nagestreefde (al dan niet historisch gegroeide) landschapsbeeld. Een LOP heeft, in tegenstelling tot een beeldkwaliteitplan, specifiek betrekking op het groene deel van het buitengebied.

Het plangebied ligt in Het Laareind waar de zonering coulissenlandschap en open ontginningen gelden. De schaal van het coulissenlandschap ligt vast doordat de oude akkercomplexen omgeven worden door bebouwde wegen (lintbebouwing) met lanen. Behoud van deze structuren is wenselijk. Beplanting en bebouwing kan daarbij direct grenzend aan de wegen en in de bebouwingslinten worden ontwikkeld.

De binnen de gemeente aanwezige grootschalige en open ontginningen ten noorden en oosten van Rijen zijn 'moderne landschappen' die afgestemd zijn op het agrarische gebruik met voornamelijk weidebouw. Voor behoud en optimalisatie van de landbouwkundige structuur is een praktische verkaveling, ontwikkeling op erven en beperking van ruimtelijke belemmeringen uitgangspunt. De ruimtelijke structuur in deze zones wordt bepaald door een optimale agrarische inrichting, zoals die nu meestal aanwezig is: rationele, aaneengesloten verkaveling, minimale beperkingen door doorsnijdingen, beplantingen etc.

Toetsing aan het Landschapsontwikkelingsplan

De planontwikkeling ten aanzien van de dagopvang voor ouderen en de realisatie van een privébijgebouw van circa 80 m² sluit landschappelijk direct aan op de achterzijde van het bestaande bebouwingslint van de Dongenseweg. Het behoud van de open ontginning ten behoeve van de landbouwkundige structuur is aan de achterzijde van het perceel niet meer noodzakelijk. Er vinden immers geen agrarische activiteiten plaats. Daarnaast heeft het perceel reeds een halfgesloten beplante inrichting zodat ter plaatse geen sprake is van een open ontginning.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied. Met rood is het plangebied weergegeven.

Bestemmingsplan “Buitengebied”, 2010

Voor het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen is op 27 september 2010 door de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Onderhavig initiatief wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. In dit plan zijn de beleidsuitgangspunten uit de gemeentelijke structuurvisie voor het buitengebied vertaald.

In het plangebied is deels een woonbestemming gelegen, met opgenomen de aanduidingen voor de kinderopvang en de bescherming van het karakteristieke karakter van de boerderij. Maximaal zijn twee wooneenheden mogelijk. Deze zijn opgenomen in de bestaande burgerwoning. Per wooneenheid is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. De overige gronden van het plangebied hebben een agrarische bestemming. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een riool. Deze is als dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’ bestemd.

Toetsing aan het bestemmingsplan “Buitengebied”

De bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch’ staan de ontwikkeling van een dagopvang voor ouderen in het bestaande bijgebouw, alsmede de oprichting van een nieuw bijgebouw van 80m² voor privédoeleinden niet toe. De dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’ leidt er toe dat ter plaatse de gronden niet mogen worden bebouwd met gebouwen.

3 Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Dongenseweg 52a, circa 1,5 kilometer ten noorden van de kern Rijen. Aan de Dongenseweg is sprake van een bebouwingslint, waar agrarische bedrijven en burgerwoningen elkaar afwisselen. In de directe omgeving liggen de bossen van de Boswachterij Dorst. Op de locatie zelf is een burgerwoning aanwezig met enkele voormalige agrarische gebouwen. In het grote bijgebouw naast de burgerwoning is een opslagloods gevestigd.

Omschrijving Dongenseweg

Het stuk Dongenseweg van nummer 38 tot en met 56 kenmerkt zich door een zeer speciaal beeldbepalend karakter. Opeenvolgend liggen diepe percelen tegen elkaar waarop de enorme bouwvolumes van de boerderijen met hun rode daken alsmede de vele bijgebouwen, zorgen voor een speciale ervaring van het landschap ter plaatse. De Dongenseweg vormt hierdoor een van de meest markante delen van het buitengebied van de gemeente Gilze-Rijen.

Omschrijving Dongenseweg 52a en achterliggende royale kavel

Ter plaatse van het plangebied staat een kopgevel boerderij, gebouwd in traditioneel Delftse Schoolstijl. De oppervlakte van de woning bedraagt circa 234 m² (18x13 meter). De woning is afgedekt met een zadeldak met wolfseinden, belegd met rode Muldenpannen. De woning ligt met de kopse zijde naar de Dongenseweg en heeft een beperkte cultuurhistorische waarde conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Sinds 2002 is in de boerderij een kinderopvang gevestigd. Daarnaast bevinden zich in de woning twee wooneenheden. Eind jaren '50 is naast de boerderij een veldschuur toegevoegd. In de jaren '60 is deze schuur vergroot en in de jaren '90 vernieuwd. De oppervlakte bedraagt circa 156 m² (12x13 meter). De schuur doet dienst als privéopslag.

Achter de bebouwing ligt op een royale kavel een diepe achtertuin met een windsingel, bosschages, beukenhagen en een natuurvijver. Op het midden van het perceel bevindt zich een blokhut en een dierenweide. Het perceel grenst aan de zuidzijde aan de gronden van een voormalig agrarisch bedrijf. Aan de noordzijde grenst het plangebied direct aan de recent ontwikkelde golfbaan. De kavel heeft op dit moment een agrarische bestemming.

3.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt middels twee bestaande inritten ontsloten vanaf de Dongenseweg.

4 Milieugegevens- en onderzoek

4.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam gebied dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed werk- en leefklimaat worden ontwikkeld.

4.2 Bodem

Econsultancy heeft in september 2010 een vooronderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de gewenste bestemmingswijziging in een bestaand bijgebouw. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven dat een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten is.

Conclusie

Op basis van het vooronderzoek, zijnde de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen functiewijziging op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Voor de dagopvang van ouderen geldt geen onderzoeksverplicht in het kader van de Wet geluidhinder. Voor het overige worden geen nieuwe geluidhindergevoelige functies toegevoegd. Het aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Flora en fauna

Econsultancy heeft in augustus 2010 een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van de gewenste gedeeltelijke bestemmingswijziging.

Waarnemingen en te verwachten soorten

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels als merel en roodborst. De onderzoekslocatie maakt mogelijk deel uit van functioneel leefgebied van de steenuil. De onderzoekslocatie vormt geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen als gewone dwergvleermuis. In het plangebied bevinden zich op dit moment geen nesten (oktober 2011).

Algemene grondgebonden zoogdieren als mol, egel en konijn kunnen (incidenteel) gebruik maken van de onderzoekslocatie. De aanwezigheid van eekhoorn in de toekomst kan niet worden uitgesloten. De onderzoekslocatie beschikt over geschikt landhabitat en voortplantingsmogelijkheden voor algemene amfibieën als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Daarnaast kan incidenteel een zwervende levendbarende hagedis worden aangetroffen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

De onderzoekslocatie wordt steenuilvriendelijk gehouden waardoor aantasting van het mogelijk functioneel leefgebied en mogelijke overtreding van de Flora- en faunawet niet aan de orde is. Met de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Groen' worden de groenstructuren behouden. Indien beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen er geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot niet jaarrond beschermde broedvogels.

Het foerageergebied voor vleermuizen zal niet in het geding komen, doordat het groen behouden blijft en de mate van verlichting minimaal is. Om te voorkomen dat er in de toekomst door eekhoorn in gebruik zijnde nesten worden beschadigd of verwijderd, wordt geadviseerd bomen in de periode van half september tot half november te kappen.

In het kader van de algemene zorgplicht dient met betrekking tot de onderzoekslocatie er bij de ingreep rekening te worden gehouden met een mogelijke (incidentele) soort als mol, egel, konijn, bruine kikker en gewone pad. Dit zelfde geldt voor incidenteel aanwezige reptielen als levendbarende hagedis.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Op basis van de exacte plannen zal beoordeeld moeten worden of er sprake is van verstoring/overtreding ten aanzien van het aanwezige sperwernest en of een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Met betrekking tot de overige soort(groep)en is afwijkingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen niet aan de orde. Indien van toepassing kan uit aanvullend onderzoek naar steenuil en vleermuizen blijken, dat er mitigerende/compenserende maatregelen dienen te worden opgesteld.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

De bestaande woning aan de Dongenseweg 52a is beperkt cultuurhistorisch waardevol. In de directe omgeving zijn meerdere gebouwen en elementen aanwezig van cultuurhistorische betekenis. Het toestaan van de dagopvang voor ouderen heeft geen invloed op deze cultuurhistorische bebouwing aangezien het pand in stand wordt gehouden. Daarnaast worden in onderhavig plan beschermingsmaatregelen genomen door de regeling 'karakteristiek' over te nemen van het bestemmingsplan "Buitengebied". Zodoende worden de waarden van de woning beschermd.

Archeologie

Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad haar gemeentelijk archeologiebeleid en bijbehorende archeologiekaart vastgesteld. Hierin is de locatie aangeduid in categorie 4 (verwachtingswaarde hoog), waarbij geldt dat een archeologisch onderzoek vereist is bij ruimtelijke ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld.

Met onderhavig initiatief vinden geen ingrijpende werkzaamheden in de bodem plaats. Het gaat hier enkel om de bouw van een nieuw bijgebouw van 80 m², de tuinkas van 30 m² (vergunningvrij conform de Wabo) en het aanleggen van kabels en leidingen. De ingreep wat betreft de nieuwbouw is kleiner dan 500 m². Daarnaast zullen de bestaande gebouwen intern worden verbouwd. Het aspect archeologie vormt voor de planologische procedure dan ook geen belemmering. Wel zal ten tijde van de bouwwerkzaamheden de zorgplicht op zich worden genomen en eventuele archeologische waarnemingen vastleggen.

4.6 Water

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en – kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Gilze en Rijen.

Voor de privéopslag van de initiatiefnemer is de bouw van een nieuw bijgebouw van circa 80 m² gewenst. De toename van het verhard oppervlak zal met deze ontwikkeling ruim onder de 2.000 m² blijven, waardoor retentie niet vereist is. Het hemelwater afkomstig van het nieuwe bijgebouw zal ter plaatse worden opgevangen via een regenton. Dit regenwater zal worden gebruikt voor de besproeiing van de tuin op de royale kavel. Het huishoudelijk afvalwater van de sanitaire voorziening ten behoeve van de dagopvang voor ouderen zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool. Het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water voor onderhavige ontwikkeling dan ook geen belemmering vormt.

4.7 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- a. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Niet in betekenende mate

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de eisen in beeld te worden gebracht.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderhavig project betreft de realisatie van een dagopvang voor ouderen. Het project is van een dermate kleine schaal dat verwacht mag worden dat 'niet in betekenende mate' bijgedragen wordt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij dit aspect dient enerzijds gekeken te worden naar de milieuhinder die bedrijven in de omgeving van het plangebied zouden kunnen veroorzaken ten opzichte van de te realiseren dagopvang voor ouderen. Bepaald dient te worden of omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de dagopvang voor ouderen. Anderzijds dient te worden vastgesteld of de dagopvang voor ouderen een belemmering kan vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een in de omgeving gelegen bedrijf, dan wel een belemmering vormt voor nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen.

In de omgeving van het beoogde plangebied liggen een aantal agrarische bedrijven. Deze bedrijven zijn extensief en hebben een maximale milieuzonering van 50 meter. De geconstateerde geurhinder voor het plangebied is minder dan 3 odeur (zie ook het onderzoek dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan "Golfbaan Hespelpad"). Hiermee wordt ruimschoots onder de wettelijke norm gebleven ten aanzien van gevoelige objecten. De dagopvang voor ouderen is echter geen gevoelig object, zodat de agrarische bedrijven geen belemmering vormen.

De golfbaan Hespelpad is het enige niet-agrarische bedrijf dat nabij het plangebied ligt. De golfbaan heeft een hinderafstand van 10 meter op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ten opzichte van gevoelige objecten. De dagopvang voor ouderen is geen gevoelig object, zodat de golfbaan geen belemmering vormt.

Dagverblijven (SBI-code 8512, 8513), gelijk te stemmen met de dagopvang voor ouderen, hebben op grond van de VNG-publicatie een maximale milieuzonering van 10 meter ten aanzien van het aspect geluid. In de nabijheid ligt één gevoelig object (woning aan de Dongenseweg 52) die op circa 35 meter van de woonbestemming ligt. Gezien de afstand en het rustige karakter van de dagopvang kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmering vormt.

4.9 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- c. het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol. Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit blijkt uit de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

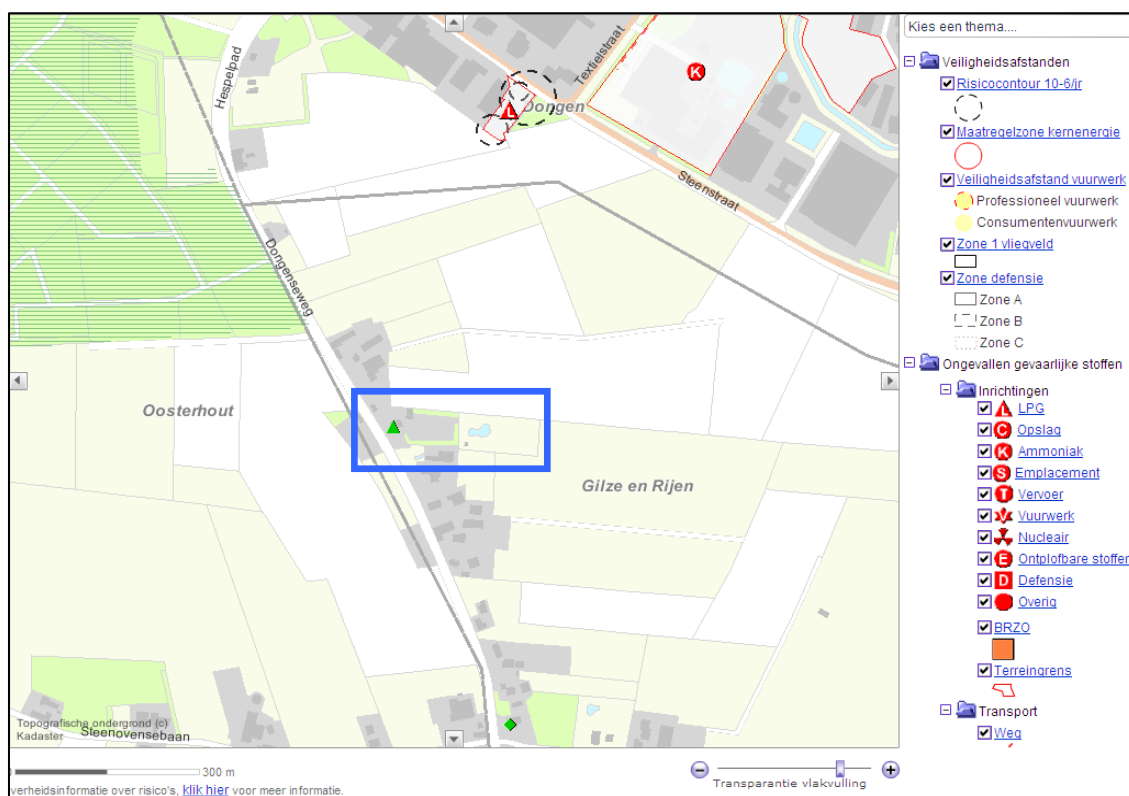
De kinderopvang in de woning aan de Dongensweg 52a ligt in het plangebied en wordt beschouwd als een kwetsbaar object, maar ondervindt geen belemmering van de dagopvang voor ouderen.

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg, water en spoor van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen (over weg, water en spoor) gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Luchthavens

Ten zuiden van het plangebied ligt de vliegbasis Gilze-Rijen. Deze vliegbasis heeft verschillende hindercontouren. Deze vormen echter geen belemmering voor onderhavig plangebied.



Uitsnede risicokaart met weergave plangebied. Bron: provincie Noord-Brabant.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.10 Kabels en leidingen

In het oosten van het plangebied ligt een rioolpersleiding. Deze leiding vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de dagopvang voor ouderen. Deze vindt immers plaats in het bestaande bijgebouw. Het aspect vormt daarmee geen belemmering.

4.11 Vliegbasis Gilze-Rijen

Over het plangebied ligt een luchtvaartverkeerszone (Overig – IHCS - 9, obstakelvrij). Deze zone stelt dat er geen hogere gebouwen vanaf 95 meter boven NAP mogen worden opgericht. Deze zone vormt geen belemmering voor onderhavig plangebied omdat er geen gebouwen en bouwwerken worden opgericht die hoger zijn dan 95 meter. Volledigheidshalve wordt deze zone wel opgenomen in onderhavig plan.

5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens op de percelen aan de Dongenseweg 52a, kadastraal bekend als Gemeente Gilze, sectie M, nrs. 450 en 451, een dagopvang voor ouderen op te richten in het bestaande bijgebouw. Beide percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,6 ha.

Ontwikkeling	Oppervlakte
Behoud twee wooneenheden (Dongenseweg 52a en 52b). Per woning is 100 m ² aan bijgebouwen toegestaan.	
Behoud kinderopvang in woning Dongenseweg 52a	115 m ²
Behoud privéopslag in bestaand bijgebouw ten behoeve van de Dongenseweg 52a	70 m ²
Dagopvang voor ouderen in bestaand bijgebouw	195 m ²
Nieuwe tuinkas in moestuin voor kinderen dagopvang en privégebruik	30 m ² (vergunningvrij via Wabo)
Nieuw bijgebouw voor privéopslag ten behoeven van de Dongenseweg 52b	80 m ²

5.2 Gewenste inrichting plangebied

De gewenste inrichting van beide percelen is als volgt:

- de huidige burgerwoning, met daarin toegestaan twee wooneenheden zijnde de Dongenseweg 52a en 52b, blijft gehandhaafd. De bestaande karakteristieke kenmerken zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" worden beschermd;
- de kinderopvang zoals reeds aanwezig blijft gehandhaafd in de burgerwoning;
- de dagopvang voor ouderen wordt mogelijk gemaakt in het bestaande bijgebouw;
- een deel van dit bijgebouw blijft voor privéopslag ten behoeve van de Dongenseweg 52a toegankelijk;
- ten oosten van het bestaande bijgebouw is een moestuin voorzien ten behoeve van de kinder- en dagopvang en privégebruik. In de moestuin is een tuinkas van circa 30 m² voorzien. De goothoogte is voorzien op 2 meter en de bouwhoogte op circa 2,8 meter;
- ten zuiden van de burgerwoning is een extra bijgebouw van circa 80 m² voorzien ten behoeve van privéopslag behorende bij Dongenseweg 52b. De goothoogte is voorzien op circa 2,8 meter en de bouwhoogte op circa 5,5 meter;

- voor wat betreft de bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap conform de provinciale Verordening ruimte is in het plan aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' de functie natuur toegevoegd. In verhouding tot de planologische situatie uit het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt met onderhavig plan circa 11.800 m² nieuwe natuur mogelijk gemaakt;
- de bestaande vijver alsmede de windsingels blijven gehandhaafd en worden als natuur beschermd;
- de reeds bestaande robuuste landschappelijke inpassing wordt versterkt en juridisch vastgelegd in de bestemming 'Groen';
- zichtlijnen naar de omgeving met het open karakter worden meegenomen;
- Ontsluiting van de dagopvang voor ouderen vindt rechtstreeks plaats op de Dongenseweg;
- Gebruik kan worden gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen.

Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de dagopvang voor ouderen vindt plaats via de bestaande inrit aan de noordzijde van het perceel. De in- en uitgang sluit daarbij direct aan op de Dongenseweg. De verkeerskundige situatie blijft daardoor gelijk.

Parkeren

Ten aanzien van het parkeren wordt aangesloten op de normen zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Gilze en Rijen 2009 – 2015.

Voor de dagopvang voor ouderen wordt aangesloten bij parkeernormen voor zorgvoorzieningen. De parkeernorm van 1,8 per behandelkamer voor een arts/maatschap/therapeut/kruisgebouw komt daarbij het dichtst bij de dagopvang. Voor de dagopvang wordt uitgegaan van 1 behandelkamer. Het plan moet voorzien in 2 parkeerplaatsen.

In het plangebied wordt nabij de entree ruimte geboden voor het centraal parkeren van 6 auto's voor werknemers (maximaal 2) van de dagopvang.

6 Financiële haalbaarheid

De opdrachtgever fungeert als de financiële drager van het onderhavige project. De financieel-economische haalbaarheid is daarmee gegarandeerd.

De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Gilze en Rijen en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van het kostenverhaal en eventuele planschade.

7 De bestemmingen

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling, dient - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden in een passende regeling.

7.2 Plansystematiek

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik. Dit hoofdstuk kent in dit plan drie artikelen.

Artikel 3 Groen

Dit artikel is opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe functie op het perceel (dagopvang voor ouderen) alsmede ter compensatie van het toestaan van extra bouwmogelijkheden. Met de bestemming kunnen tevens de natuurlijke waarden tot ontwikkeling komen en worden beschermd. Hierbij blijven zichtlijnen naar de open omgeving intact. De bestaande gebruiksmogelijkheden, zoals voorheen vigerend in het bestemmingsplan "Buitengebied" (extensief agrarisch gebruik) blijven gehandhaafd.

Artikel 5 Wonen

De woonbestemming zoals vigerend in het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt overgenomen en het bestemmingsvlak wordt verkleind. Het nieuw te realiseren bijgebouw en de ruimte van de dagopvang voor ouderen zijn met een strak bouwvlak opgenomen binnen het bestemmingsvlak. Binnen de bestemming is de combinatie van functies mogelijk. Zowel de woonfunctie als de maatschappelijke functies. Binnen de bestemming is ruimte voor twee wooneenheden, een kinderopvang en een dagopvang voor ouderen. Het karakteristieke kenmerk van de woning wordt beschermd middels een vergunningstelsel. Ten behoeve van de dagopvang voor de kinderen en de ouderen is een aanduiding opgenomen.

Ter compensatie voor het toestaan van een extra functie alsmede een nieuw bijgebouw is aan de noord- en zuidzijde een groenbestemming opgenomen, met uitzondering van de bestaande inrit aan de zuidzijde. Ook wordt de bestaande bebouwing van de burgerwoning met twee wooneenheden en de bijgebouwen middels bouwvlakken strak begrensd. Het bestemmingsplan "Buitengebied" laat

overigens 100 m² aan bijgebouwen per wooneenheid toe. In beginsel is dan ook in totaal ruimte voor 200 m² aan bijgebouwen voor gebruik bij de woningen toegestaan. Ter aanvullende compensatie wordt voor de Dongensweg 52a en Dongenseweg 52b respectievelijk 70 m² (bestaand bijgebouw) en 80 m² (nieuw bijgebouw) toegestaan. De overige ruimte van het bestaande bijgebouw is ten behoeve van de dagopvang voor ouderen, een maatschappelijke niet-woonfunctie.

Artikel 6 Leiding – Riool

Door het plangebied loopt in het oosten een rioolpersleiding. Deze leiding is als dubbelbestemming opgenomen. De regeling van het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” is overgenomen.

Daarna volgt het hoofdstuk (‘Algemene regels’) waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene aanduidingsregels (Overig – IHCS - 9), algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 (‘Overgangs- en slotregels’) gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

8 Procedures

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 29 december 2011 tot en met 8 februari 2012 ter inzage gelegen conform de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende deze termijn zijn er geen inspraakreacties ontvangen.

Gelijktijdig is ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de betrokken bestuurlijke overlegpartners. Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn twee overlegreacties ontvangen. Het betreft hier een reactie per mail van respectievelijk Rijkswaterstaat d.d. 10 januari 2012 en van het Waterschap Brabantse Delta d.d. 8 februari 2012. In de reactie van beiden instanties wordt aangegeven dat er geen belangen in het geding zijn en dat relevante aspecten goed verantwoord zijn. De reacties worden ter kennisgeving aangenomen.

Naar aanleiding van het bovenstaande is het bestemmingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) als ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

8.2 Verdere procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen in de periode van 1 maart 2012 tot en met 11 april 2012. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen alsmede de beantwoording en de gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn verwerkt in een Nota van zienswijzen. Deze nota is als bijlage bij onderhavig plan opgenomen.

