

BESTEMMINGSPLAN

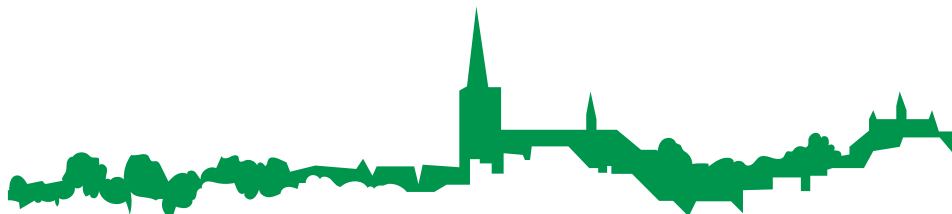
VIJF EIKEN 5, RIJEN





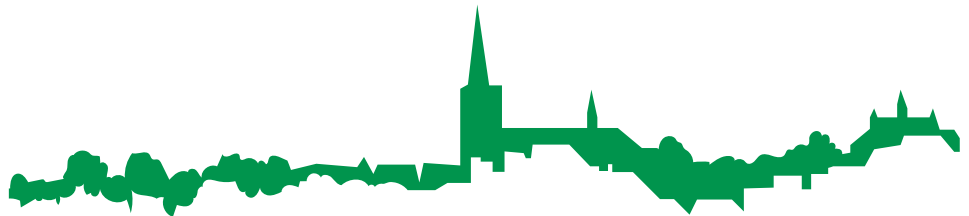
BESTEMMINGSPLAN VIJF EIKEN 5, RIJEN GEMEENTE GILZE-RIJEN

Planstatus	vastgesteld
Datum	25 - 03 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPVijfeiken5-VS01
Auteur(s)	Ordito



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Historische context	7
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	7
2.3	Bestaande situatie	8
3.	Toekomstige situatie	10
3.1	Stedenbouwkundige opzet	10
3.2	Landschappelijke inpassing	11
3.3	Verkeer en parkeren	12
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	22
5.	Randvoorwaarden	30
5.1	Bodemkwaliteit	30
5.2	Water	31
5.3	Luchtkwaliteit	34
5.4	Geluid	35
5.5	Bedrijven en milieuzonering	36
5.6	Externe veiligheid	38
5.7	Natuurwetgeving	40
5.8	Cultuurhistorie	42
5.9	Archeologie	45
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	46
5.11	Mer-beoordeling	48
5.12	Niet gesprongen explosieven	48
6.	Juridische regelgeving	50
6.1.	Inleiding	50
6.2.	Systematiek van de regels	50
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	51
7.	Uitvoerbaarheid	52
7.1	Economische haalbaarheid	52
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. QuickScan Natuurwetgeving
3. Stikstofdepositie
4. QuickScan externe veiligheid
5. Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling
6. Verkennend bodemonderzoek
7. Omgevingsdialoog
8. Akoestisch onderzoek Industrielawaai
9. Standaardadvies externe veiligheid
10. Nota van vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Vijf Eiken 5 in Rijen is het distributiecentrum van Satelliet meubelen gevestigd. Het bedrijf heeft een bouwplan opgesteld voor extra bebouwing waarmee het bedrijf verder kan worden ontwikkeld. Daarnaast zijn de beoogde bouwplannen gericht op het verduurzamen van de bedrijfsgebouwen en het terrein.

Het plan ten aanzien van de uitbreiding betreft het volgende:

- Het overkappen van de huidige laadkuil voor gebruik als 2.550 m² extra magazijnruimte;
- Het verplaatsen van de huidige laaddocks naar een nieuwe verdiepte laadkuil met 12 laaddocks;
- De aanleg van een robuuste landschappelijke inpassing in overleg met de gemeente en de provincie.

Ten aanzien van de verduurzaming van de bestaande bebouwing en het terrein worden de bestaande gebouwen geïsoleerd, de daken geheel voorzien van zonnepanelen en/of een groen beplant dak. Het parkeerterrein wordt voorzien van een andere bestrating, groene parkeerplaatsen met grasbetonstenen en aanvullende beplanting.

De beoogde ontwikkelingen zijn niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan “buitengebied”, omdat alleen de bestaande oppervlakte aan bebouwing is toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen heeft in haar vergadering van 12 november 2019 besloten in principe medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het distributiecentrum onder voorwaarden dat:

- De meerwaarde van de bedrijfsuitbreiding goed wordt gemotiveerd op basis van artikel 3.71 van de interim Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Er aan een goed landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan;
- Er een omgevingsdialoog wordt gevoerd;
- Er arbeidsplaatsen mogelijk worden gemaakt voor mensen met afstand tot arbeidsmarkt (inspanningsverplichting);
- Er concrete en uitvoerbare duurzaamheidsmaatregelen (mogelijk gecombineerd met maatregelen t.a.v. klimaatadaptatie) op het terrein worden gerealiseerd;
- De ontwikkeling in de aanleg- en gebruiksfase niet leidt tot een depositie van meer dan 0,0 mol stikstof op de meest nabij gelegen Natura 2000 gebieden;
- Er een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd voor de bestaande woningen aan de Vijf eiken 7 en 8;
- Het parkeren op eigen terrein plaats vindt.
- Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt gesloten.

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt, waarbij het distributiecentrum wordt uitgebreid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Gilze en Rijen ten westen van de kern Rijen aan de weg Vijf Eiken. Aan de Zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Vijf Eiken, welke parallel loopt aan het spoor. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het sportterrein van atletiekvereniging Spiridon. Aan de zuidoostzijde van het terrein zijn een tweetal woningen gesitueerd. De noord- en westzijde wordt begrensd door bos- en natuurgebied Boswachterij Dorst. Ten westen ligt het terrein van een hondenclub.



Figuur 1 ligging plangebied binnen Rijen (plangebied rood omlijnd)

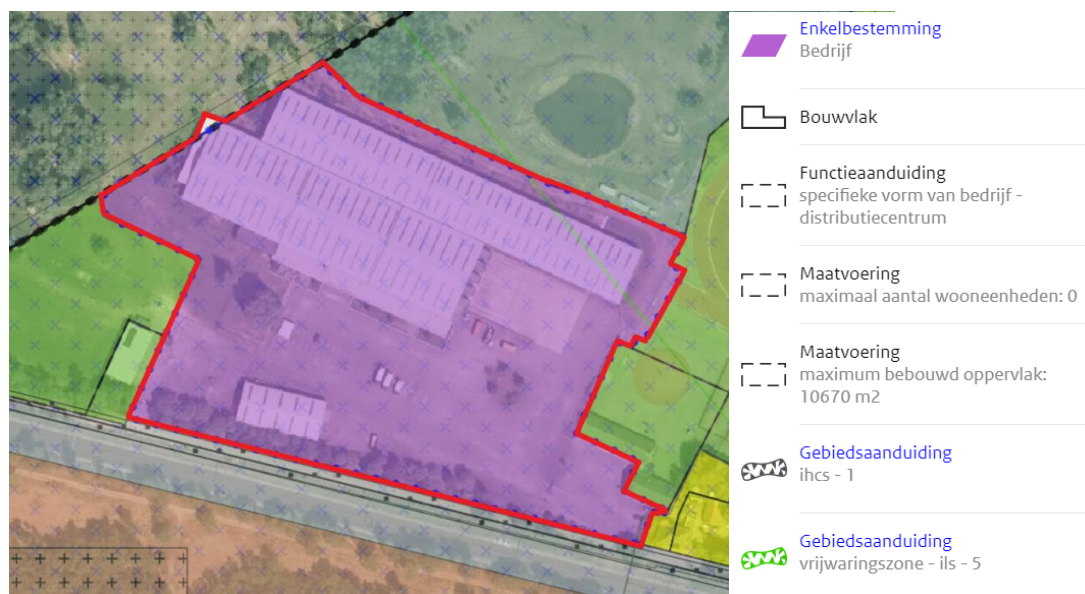


Figuur 2 ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 1 juli 2013. Daarnaast is de Omgevingsvergunning Vijf Eiken 5 (vastgesteld op 23 augustus 2016) van toepassing.

Aan de noordwestzijde ligt een klein puntje van het plangebied binnen de gemeente Oosterhout. Dit betreft het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Oosterhout met bestemming “Agrarisch met waarden-Landschap”. Dit puntje wordt in het reparatieplan van de gemeente Oosterhout meegenomen als bestemming “Bedrijf”.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Enkelbestemming

Voor het perceel geldt de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf-distributiecentrum’. De oppervlakte van het distributiecentrum mag maximaal 10.670 m² bedragen. De maximale goothoogte bedraagt 5 meter, en de maximale bouwhoogte 11 meter. De dakhelling moet minimaal 20° en maximaal 55° bedragen. Verder zijn wooneenheden uitgesloten.

Gebiedsaanduidingen

Het plangebied ligt in het vigerend bestemmingsplan gedeeltelijk binnen de gebiedsaanduiding ‘IHCS – 1’. In het verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen is het verboden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte hoger dan 56 meter boven NAP te realiseren. Daarnaast heeft het plangebied de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – ILS – 5’. In verband met de bescherming van het verstoringsgebied rondom de start en landingsbaan mag de bouwhoogte van een bouwwerk verkregen door lineaire interpolatie in geen enkel opzicht meer bedragen dan de hoogtematen van 32,6 m en 42,6 m boven NAP.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:

In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.

- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context

Van oudsher is Rijen een agrarisch lintdorp, wat behoorde tot de Baronie van Breda. Rijen is ontstaan aan de route die men nu kent als Julianastraat, Stationsstraat, Hoofdstraat en Dongenseweg. Deze centrale as is van historisch belang en wordt ook wel “Het oude lint” genoemd. De eerste uitbreidingen van Rijen vonden plaats langs dit lint. De centrale as was bepalend voor de bereikbaarheid, de stedenbouwkundige ontwikkeling en de functies in Rijen. Ook de naoorlogse uitbreidingswijken hingen in eerste instantie aan de centrale as. De eigen dynamiek en verschijningsvorm van het lint is door de jaren heen ontstaan. Het lint vertelt als het ware het verhaal van Rijen.

Rijen was een lange tijd veel kleiner dan Gilze. Met de komst van de leerindustrie groeide Rijen zeer snel. In de 19e eeuw kwam naast landbouw de leerlooierij op gang. Op dat moment werd het nog uitgeoefend als nevenactiviteit op de boerderij. De komst van de spoorlijn tussen Tilburg en Breda zorgde voor een professionaliseringsslag van de leerproductie. In de loop van de 20e eeuw werd Rijen steeds meer een industriedorp, waar steeds grotere en professionelere (leer)fabrieken werden gebouwd.

De centrale as veranderde langzaam van een agrarisch lint naar een steeds dichter bebouwd lint, met fabrieken op de achterterreinen van de bouwpercelen. Nabij het station ontstonden fabrieksvilla's en groothandels in leer. Toen er later geen ruimte meer was aan het lint, werden de zijstraten bebouwd.

Na de Tweede Wereldoorlog stond Rijen in het teken van planmatige groei. Deze groei concentreerde zich eerst richting het westen en later richting het oosten. Door deze groeigeschiedenis zijn er in Rijen drie zones te onderscheiden, met elk een eigen herkenbare ruimtelijk karakter, namelijk “Het oude lint”, “Rijen-West” en “Rijen-Oost”.

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

De gemeente Gilze en Rijen omvat de kernen Gilze, Rijen, Molenschot en Hulten. De gemeente ligt tussen Breda en Tilburg. Hemelsbreed liggen Gilze en Rijen vier kilometer van elkaar vandaan, gescheiden door de A58 en de vliegbasis Gilze-Rijen. Door de ligging aan de A58, de N282 en de N631 heeft de gemeente Gilze en Rijen een goede bereikbaarheid.

Van oudsher heeft Rijen een langgerekt centrum, met winkelveorzieningen die verspreid liggen langs het oude lint Hoofdstraat/Julianastraat. Begin jaren negentig is met de ontwikkeling van het Wilhelminaplein een compacter centrum ontstaan. Aan het oude lint zijn in de loop der tijd allerlei fraaie panden en fabrieken gebouwd. Er is een mix te zien van allerlei cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals de kerk en een aantal monumentale villa's.

De afgelopen jaren is er in Rijen veel aandacht geweest voor inbreiding. Het aanzicht van Rijen is hierdoor in zijn totaliteit stedelijker geworden.

Het logistiek centrum van Satelliet ligt in het buitengebied ten westen van de kern Rijen en grenst aan het bosgebied van de Boswachterij Dorst. In dit bosgebied liggen meerdere voormalige

leemputten, waaruit de leem voor de steenfabriek werd gewonnen.

Het bedrijfsterrein is bereikbaar via de weg Vijf Eiken, welke aansluit op een nieuwe rotonde van de Oosterhoutseweg/N631, de doorgaande weg tussen Rijen en Oosterhout. In deze weg wordt een tunnelbak onder het spoor aangelegd (zie figuur 4 toekomstige verkeerssituatie).



Figuur 4 Aanpassing verkeerssituatie N631

2.3 Bestaande situatie

Het bedrijf Satelliet Meubelen bestaat ruim 40 jaar en is gespecialiseerd in horeca- en projectmeubilair. Het hoofdkantoor is gevestigd in Breda en verder zijn er 4 showrooms in Nederland. In 2000 opende Satelliet Meubelen haar Logistiek Centrum in Rijen op het terrein waar voorheen 'Steenfabriek De Vijf Eiken' was gevestigd. De steenfabriek is in 1871 is opgericht en in 1999 gesloopt. Ten oosten van het plangebied bevinden zich de voormalige fabriekswoning en enkele fabrieksgebouwen (Vijf Eiken 6-7-8).

Het bedrijfsperceel met een totale oppervlakte van ca. 34.725 m² wordt aan de zuidzijde begrensd door de weg Vijf Eiken welke parallel loopt met de spoorlijn Breda-Rijen. Achter de spoorlijn ligt een bosgebied. Ten oosten van het distributiecentrum bevindt zich het sportterrein van atletiekvereniging Spiridon met een atletiekbaan en een clubgebouw. Tevens ligt hier een woning. Ten zuidwesten van het logistiek centrum ligt het terrein van een hondenclub. Ter hoogte van de kruising Vijf Eiken/Oosterhoutseweg is een manege en horecabedrijf 'De Vijf Eiken' gevestigd. Tot slot wordt het bedrijfsterrein aan de noord- en westzijde begrensd door het bos- en natuurgebied 'Boswachterij Dorst'.

Aan de noordwestzijde ligt een klein puntje van het plangebied binnen de gemeente Oosterhout. Dit puntje wordt in het reparatieplan van de gemeente Oosterhout meegenomen als bestemming "Bedrijf".

Het bedrijfsterrein bestaat uit een distributiecentrum, een kantoorruimte, een kleine outletloods en parkeerterrein. Het distributiecentrum wordt gevormd door twee naast elkaar gelegen hallen met een kap. De zuidelijke gelegen hal heeft aan de oostzijde een aantal laad- en losplatforms met een laadkuil en aan de voorzijde een kantoorgedeelte. Op basis van een procedure om af te wijken van

het bestemmingsplan heeft het kantoorgedeelte een plat dak. Hierdoor is er sinds 2016 meer bebouwing vergund dan in het bestemmingsplan uit 2013 is aangegeven. Ten zuiden van het perceel langs de weg Vijf Eiken bevindt zich een kleine outletloods. Tussen deze loods en het kantoorgedeelte ligt de parkeerplaats. Na het in afwijking van het bestemmingsplan vergunde kantoorgedeelte, is er 11.247 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. De bedrijfshallen hebben een goothoogte van ca. 6 meter en een bouwhoogte van ca. 11 meter. Het kantoorgebouw heeft een lengte van ca. 85 meter en is circa 6 meter breed, de bouwhoogte bedraagt circa 4,5 meter.



Figuur 5 luchtfoto bestaande situatie

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundige opzet

Het planvoornemen betreft een uitbreiding van het Satelliet Logistiek Centrum (SLC) aan de Vijf Eiken 5 te Rijen.

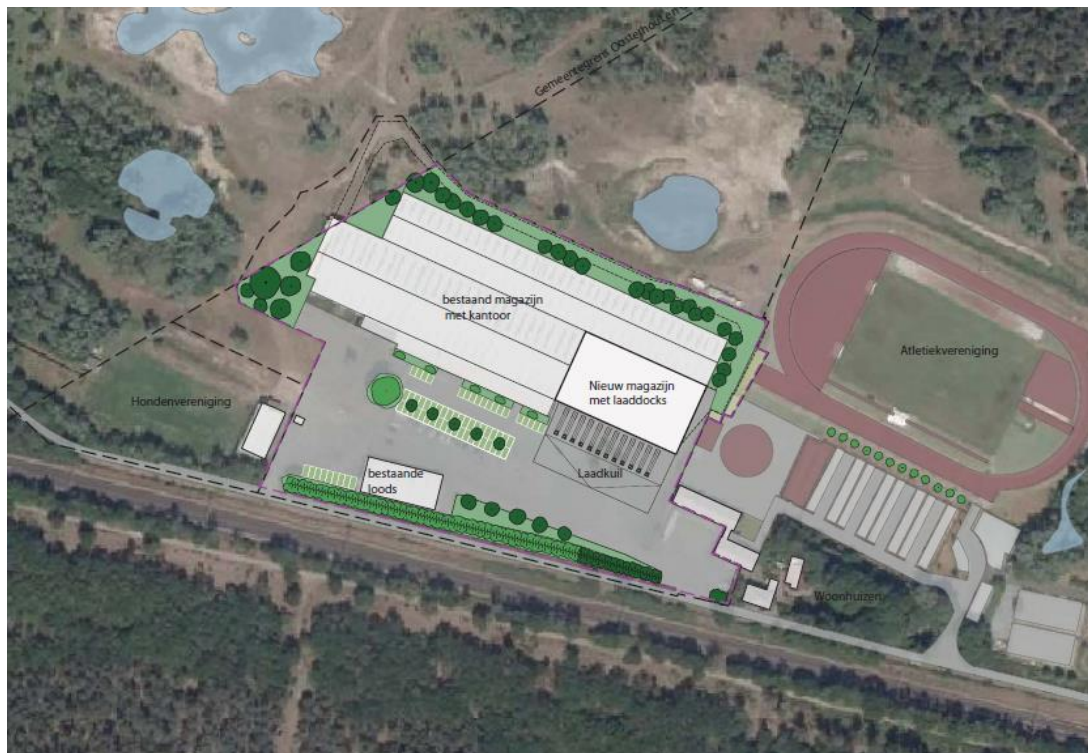
De huidige plannen voor het uitbreiden van het SLC betreffen:

- Het overkappen van de huidige laadkuil voor gebruik als 2.550 m² extra magazijnruimte;
- Het verplaatsen van de huidige laaddocks naar een nieuwe verdiepte laadkuil met 12 laaddocks;
- De aanleg van additionele groenvoorziening in overleg met de gemeente en de provincie.

In totaal zal er ca. 2.880 m² aan bebouwing worden toegevoegd. Om enige flexibiliteit bij de uitwerking van de definitieve bouwplannen te behouden wordt uitgegaan van een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van 3.000 m². De totale bedrijfsbebouwing wordt 14.247 m². De bestaande goot- en bouwhoogten blijven gehandhaafd.

Ten aanzien van de verduurzaming van de bestaande bebouwing en het terrein worden de bestaande gebouwen geïsoleerd, de daken geheel voorzien van zonnepanelen en/of een groen beplant dak. Het parkeerterrein wordt voorzien van een andere bestrating, groene parkeerplaatsen met grasbetonstenen en aanvullende beplanting. Satelliet voert duurzaamheid en maatschappelijk ondernemen door in de gehele bedrijfsvoering. In juli 2022 heeft het bedrijf hiervoor “De groene pluim” ontvangen.

Als gevolg van de robuuste landschappelijk inpassing aan de randen van het bedrijfsperceel wordt de oppervlakte met bestemming Bedrijf verkleind met ca. 4.925 m². Daarnaast blijkt aan de oostzijde een strook van ca. 240 m² in gebruik te zijn bij de atletiekvereniging. Deze strook krijgt in dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming Sport.



Figuur 6: toekomstige situatie

3.2 Landschappelijke inpassing

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 6). In dit landschappelijk inpassingsplan zijn de bestaande en nieuwe maatregelen voor de landschappelijke inpassing opgenomen:

Zuidzijde

- Planologisch vastleggen bestaande houtsingel op wal, ca. 1.200 m²;
- Doortrekken houtsingel op wal aan zuidoostzijde, ca. 300 m²; toe te passen soorten: Hazelaar (25%), Meidoorn (25%), Hondsroos (25%), Gewone es (15%), Boswilg (10%).
- Aanleg groenstrook met bloemrijk grasland en herplant 5 eikenbomen, ca. 500 m²

Noordzijde

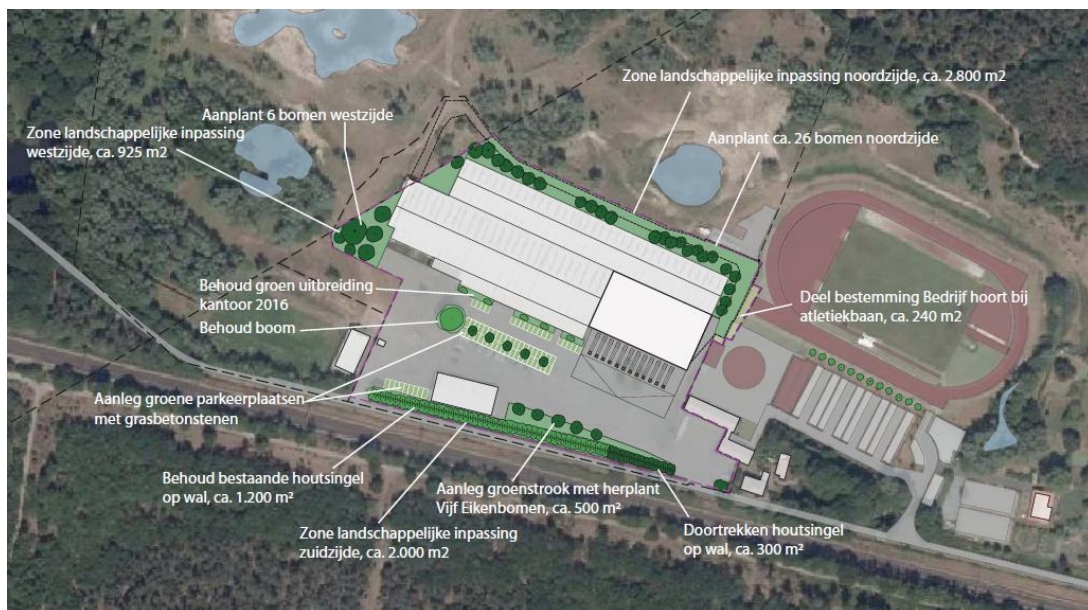
- Aanleg afschermende landschappelijke groenzone met bloemrijk grasland: minimaal 5 meter breed, ca. 2.800 m²;
- Aanplant ca. 26 bomen in groenzone: toe te passen soorten zijn zomereik, winteraik, zomerlinde, winterlinde, beuk en berk;
- Klein gedeelte bestemming Bedrijf is onderdeel van de atletiekbaan. Dit gedeelte van ca. 240 m² zal de bestemming Sport krijgen;
- Het bestaande pad blijft behouden vanwege toegankelijkheid noordzijde loods voor onderhoud en calamiteiten. Tevens voor incidentele toegang naar de roldeur aan de achterzijde.

Westzijde

- Aanleg afschermende landschappelijke groenzone met bloemrijk grasland: ca. 925 m²;
- Aanplant ca. 6 bomen in groenzone: toe te passen soorten zijn zomereik, winteraik, zomerlinde, winterlinde, beuk en berk;

Bestaande groenzone kantoor

- Aan de voorzijde van het kantoor is in 2016 een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van 434 m² gerealiseerd. Deze groenstrook wordt in dit nieuwe bestemmingsplan planologisch vastgelegd en telt niet mee voor de huidige uitbreiding van de bebouwing;



Figuur 7: uitsnede landschappelijk inpassingsplan

De landschappelijke inpassing is op de verbeelding voorzien van de bestemming “Groen – Landschappelijke inpassing” met een oppervlakte van ca. 5.000 m². Deze gronden hadden voorheen de bestemming “Bedrijf”.

In de planregels is door middel van een voorwaardelijke verplichting het landschappelijk inpassingsplan juridisch geborgd.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De gevolgen van de beoogde ontwikkeling op het verkeer wordt bepaald op basis van de verkeersaantrekkende werking. Bij het in kaart brengen van de verkeersaantrekkende werking is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor de berekening is op basis van CROW-kengetallen uitgegaan van een 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief' liggend in het buitengebied. Het gemiddelde van de verkeersgeneratie bedraagt 4,8 mvt/etmaal per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo).

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie voor de bestaande en de nieuwe situatie weergegeven.

Verkeersgeneratie bestaande situatie				
Functie	Generatie	eenheid	Oppervlakte bvo	verkeersgeneratie
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief	4,8 mvt/etmaal	Per 100 m ² bvo	11.247 m ²	539,86 mvt/etmaal
Verkeersgeneratie nieuwe situatie				
Bedrijf arbeidsextensief bezoekers extensief	4,8 mvt/etmaal	Per 100 m ² bvo	14.247 m ²	683,86 mvt/etmaal
Toename verkeersgeneratie				143,99 mvt/etmaal

In totaal neemt het aantal verkeersbewegingen toe met 143,99 mvt/etmaal. Hiervan betreft 21% vrachtverkeer, wat betekent een toename van ca. 30 vrachtwagens per etmaal. Het verkeer wordt ontsloten via de weg Vijf Eiken welke in oostelijke richting aansluit op een recent aangelegde rotonde van de N631. Voorheen werd het verkeer van de Vijf Eikenweg via een regulier kruispunt ontsloten. De aansluiting op de nieuwe rotonde en de toekomstige ondertunneling van de N631 zorgen voor een snellere en veiligere doorstroming van het verkeer.

Met de verbetering van de verkeerssituatie ter hoogte van de Vijf Eikenweg en de N631 is de verwachting dat de toename in het aantal verkeersbewegingen goed kan worden opgevangen. De verkeerstoename leidt naar verwachting niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Parkeren

De 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' biedt houvast voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. In de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' wordt onderscheid gemaakt tussen normen voor de zones 'centrum' en 'overig'. Het plangebied ligt conform de nota parkeernormen in de zone 'overig'. Met de beoogde bestemmingswijziging wijzigt de parkeerbehoefte.

Met het planvoornemen wordt het pand voor SLC uitgebreid met 3.000 m². De parkeernorm 'Nota Parkeernormen 2017' bedraagt voor een Bedrijf arbeidsextensief bezoekers extensief 1,1 parkeerplaats per 100 m². Door het planvoornemen neemt de parkeerbehoefte met 33 parkeerplaatsen toe. Op het terrein is voldoende ruimte om te voldoen aan de toekomstige parkeereis.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerkingen tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Beoordeling

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale karakter. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Beoordeling

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plangebied relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 500 m² sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Het planvoornemen betreft een uitbreiding van het bestaande distributiecentrum waarbij circa 3.000 m² wordt bijgebouwd. Het bedrijfsperceel wordt echter juist met ca. 5.000 m² verkleind om te kunnen voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing.

Formeel gezien moet de uitbreiding gezien worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitbreiding is bedoeld om het bestaande bedrijf te voorzien in de behoefte aan extra magazijnoppervlak en een efficiëntieslag te kunnen maken in het laden – en lossen van de goederen. De uitbreiding van de bebouwing gaat samen met het verduurzamen van de huidige bebouwing op het terrein en met het klimaatadaptiever maken van de huidige buitenruimte. De uitbreiding voorziet in de toekomstige behoefte van het bedrijf.

Het bedrijf heeft het bedrijfsperceel, een voormalige steenfabriek, in eigendom. De bestemming is specifiek een distributiecentrum, andere soorten bedrijvigheid zijn niet toegestaan. Een verhuizing naar een nieuwe locatie is daarom in redelijkheid geen optie voor de onderneming, noch ruimtelijk, noch financieel

Het optimaliseren en verduurzamen van het bestaande bedrijfsperceel leidt er juist toe dat er elders minder behoefte aan nieuwe bedrijventerrein ontstaat.

Aangezien het hier om een uitbreiding van een bestaand bedrijf gaat, zal de planologische toevoeging geen onaanvaardbare extra leegstand van bedrijventerrein elders in de gemeente Gilze en Rijen en de regio tot gevolg heeft.

In de "Bedrijventerreinafspraken Regio Hart van Brabant 2020-2024" wordt ingezet op vraaggericht ontwikkelen.

"Vraaggericht ontwikkelen in relatie tot de bestaande voorraad

We ontwikkelen pas bij concrete vragen van concrete bedrijven. Vanzelfsprekend kijken we eerst, samen met de initiatiefnemer, of die vraag niet net zo goed op een bestaand of bouwrijp bedrijventerrein kan worden geacommodeerd. Dit is conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Pas als dat niet kan gaan we over tot ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, maar alleen voor die bedrijven die ook echt gaan bouwen. Het huidige aanbod van (bouwrijpe) bedrijventerreinen zetten we optimaal in. Dit houdt dus ook in dat we bestaande bedrijventerreinen herstructureren om de concrete vraag te laten landen. De ontwikkeling van nieuwe terreinen kan bijdragen aan de herstructurering van bestaande terreinen. Voordat we overwegen een nieuwe bedrijfslocatie te creëren garanderen wij dat deze niet concurreert met bouwrijpe en bestaande bedrijventerreinen. Maar de bouwrijpe bedrijventerreinen mogen ook geen blokkade vormen voor het accommoderen van vraag die daar niet past, bijvoorbeeld vanwege de schaalgrootte van een bedrijf, de verwachte milieubelasting, de gevraagde ontsluiting of de sterke lokale binding van een te vestigen of verhuizen bedrijf. Als een gemeente geen oplossing kan vinden in het bestaande lokale en regionale aanbod mag deze gemeente ruimte creëren voor lokaal gevestigde bedrijven: Het gaat dan primair om reeds ter plaatse gevestigde bedrijven, of bedrijven die aantoonbaar een belang hebben bij vestiging in de betreffende gemeente. Doet zich een concrete vraag voor

uitbreiding/vestiging van zo'n bedrijf voor, dan mag de gemeente ten behoeve van die vraag haar bedrijventerreinareaal uitbreiden."

De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2021 in werking.

In december 2018 is de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven komen voort vanuit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdogaven:

- Hoofdogave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdogave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdogave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

Hoofdogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Doel 2050:

Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.

Doel 2030:

Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.

Toetsing

Met de uitbreidingsplannen heeft Satelliet Meubelen de mogelijkheid om verder te groeien en te ontwikkelen. Satelliet Meubelen streeft naar het bereiken een duurzame toekomst, dit is samengevat in de onderstaande missie:

Een duurzame toekomst bereik je met elkaar

Duurzaamheid is veel meer dan recyclen en het geven van nieuwe waarde aan gebruikte materialen, maar het gaat ook over het toekennen van meer waarde aan samenwerkingen. Wanneer je gezamenlijk naar duurzaamheid streeft, ontstaan er mooie samenwerkingen en initiatieven op het gebied van mens en materiaal. Van ontwikkeling tot productie, van levering tot onderhoud en alle processen en mensen die hier een bijdrage aan leveren. We staan midden in de maatschappij en erkennen onze verantwoordelijkheid voor een duurzame toekomst.

De enige manier om een beweging in gang te zetten is door zelf het initiatief te nemen. Wij zijn daarom gestart om onze lopende en toekomstige duurzaamheidsinitiatieven onder te brengen in onze Mission Hospitality. Een uitdagende route die ons uiteindelijk moet leiden naar ons doel om in 2030 de meest duurzame leverancier van hospitality meubilair in Europa te zijn.

Om ons doel te bereiken betrekken we graag de gehele keten waarin we actief zijn en willen we anderen graag motiveren en enthousiasmeren om een bijdrage te leveren aan een betere wereld.

Wij hebben onze duurzaamheidsinitiatieven onderverdeeld in drie categorieën: Mens en Organisatie, Product en Productie en Klant en Dienstverlening.

Binnen al deze nemen we de verantwoordelijkheid voor onze maatschappelijke rol en de impact die we hebben op de leefomgeving.

Voorliggend planvoornemen om een uitbreiding van Satelliet Meubelen Logistiek centrum te vergunnen past bij de provinciale hoofdpoging “werken aan een concurrerende, duurzame economie” uit de Omgevingsvisie.

De beleidsmatige uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Interim Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld, op 11 maart 2022 geactualiseerd vastgesteld en geconsolideerd op 1 oktober 2022 als stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Landelijk gebied**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw en instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied)
- **Groenblauwe mantel**
(instructieregels gemeenten basiskaart landelijk gebied)
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw)

- **Diep grondwaterlichaam**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Boringsvrije zone – maximale boordiepte: 80 meter**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Waterwinning voor menselijke consumptie**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Boringsvrije zone**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen en instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en berging)
- **Beperkingen veehouderij**
(instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen)
- **Stalderingsgebied**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw en instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling)
- **Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)



Figuur 7: Uitsnede basiskaart Landelijk gebied (plangebied rood omlijnd)

Landelijk gebied (art. 3.71) - Ontwikkelingsrichting

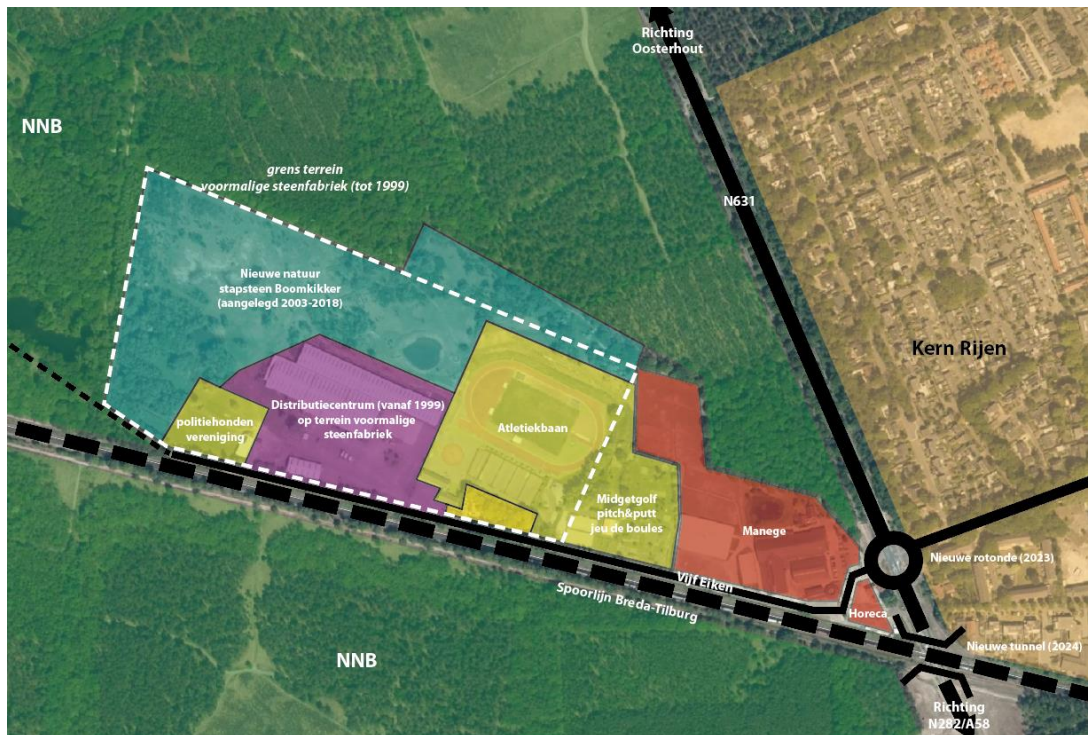
Een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die kan voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving.
2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders.
3. Hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Ad. 1 Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving.

In 2000 opende Satelliet Meubelen haar Logistiek Centrum in Rijen op het terrein waar voorheen 'Steenfabriek De Vijf Eiken' was gevestigd. Het gebied ligt direct ten westen van de bebouwde kom van de kern Rijen.

De steenfabriek is in 1871 opgericht en in 1999 gesloopt. Ten oosten van het plangebied bevinden zich de voormalige fabriekswoning en enkele fabrieksgebouwen (Vijf Eiken 6-7-8). Het voormalige terrein van de steenfabriek was aanzienlijk groter dan het huidige overgebleven bedrijfsperceel van Satelliet meubelen. Aan de noordzijde liep het terrein van de steenfabriek door tot aan de huidige bosrand van het NNB-gebied Boswachterij Dorst. In feite betreft het een gebied tussen het NNB-gebied Boswachterij Dorst (noord- en westzijde), de spoorlijn / weg Vijf Eiken (zuidzijde) en de N631. Tussen de steenfabriek en de leemputten in het bosgebied Surea liep een smalspoorlijn.



Bestaande situatie Vijf Eiken 5 en omgeving

Na de sloop van de steenfabriek in 1999 hebben in het gebied tussen het bosgebied, spoorlijn en N631 diverse ontwikkelingen plaats gevonden. In 2000 is de huidige bedrijfsbebouwing van Satelliet met bijbehorend bedrijfsperceel met een totale oppervlakte van ca. 34.725 m² gerealiseerd, ter plaatse van de voormalige gesloopte bebouwing van de steenfabriek. In 2016 heeft er een beperkte uitbreiding plaats gevonden met een kantoorgedeelte aan de voorzijde van de bedrijfsloodsen, in combinatie met een landschappelijke inpassing. Ten oosten van het bedrijfsperceel van Satelliet bevinden zich nog de voormalige fabriekswoning (nu 2 woningen) en enkele fabrieksgebouwen (Vijf Eiken 6-7-8), die binnen het terrein van Spiridon vallen.

Ten oosten van het distributiecentrum bevindt zich het sportterrein van atletiekvereniging Spiridon met een atletiekbaan, een clubgebouw en parkeerterrein. Dit sportterrein is vanaf 2010 ontwikkeld.

Aan de zijde van de N631 is het horecabedrijf en manege De Vijf Eiken gelegen. De manege beschikt over ca. 5.000 m² aan bebouwing voor de rijhallen en stallen. Als gevolg van de aanleg van de tunnel in de N631 onder het spoor is de wegenstructuur ter hoogte van de Vijf Eiken aangepast. Als gevolg hiervan is een deel van het horecabedrijf gesloopt en komt de weg Vijf Eiken tussen het horecabedrijf en de manege te lopen. In de N631 is een rotonde aangelegd met een directe aansluiting voor Vijf Eiken.

Tussen de manege en de atletiekvereniging ligt het terrein van de "Leemput", een recreatieterrein met midgetgolf, pitch&putt, jeu de boules en een paviljoen. Ten westen van het logistiek centrum ligt het terrein van een politiehondenclub.

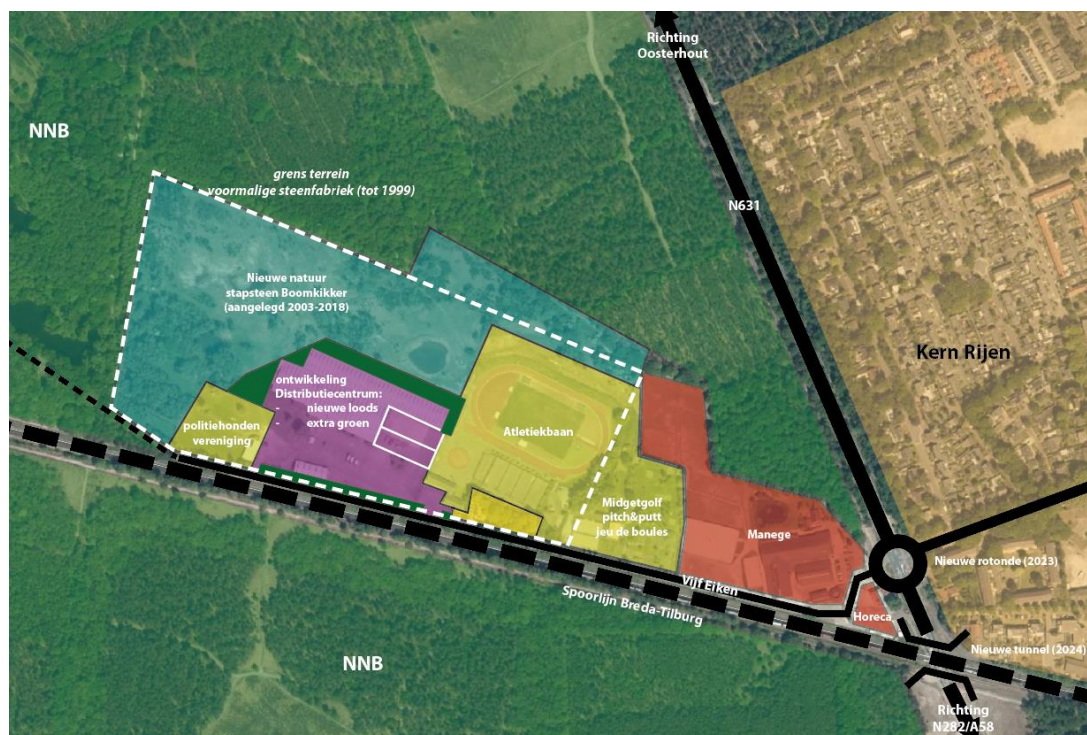
Tussen de terreinen van het distributiecentrum en de atletiekvereniging en het bosgebied is in de periode 2003-2018 nieuwe natuur aangelegd in de vorm van een aantal poelen. In 2018 heeft de laatste herinrichting plaats gevonden in het kader van de aanleg van een stapsteen voor de boomkikker.

De functie en activiteiten van het bedrijf zijn bestaand en reeds vanaf 2000 aanwezig. Daarvoor was in dit gebied vanaf 1871 een steenfabriek aanwezig, met een veel groter oppervlakte. Na de sluiting en sloop van de steenfabriek in 1999 is het gebied herontwikkeld tot een gemengd gebied met een bedrijfsfunctie ter plaatse van de voormalige gebouwen van de steenfabriek, woningen in de voormalige fabriekswoningen en recreatiefuncties op de buitenterreinen. Vanaf de N631 is de manege en horecabedrijf Vijf Eiken richting de atletiekbaan gegroeid. De overgebleven gronden aan de noordzijde zijn stapsgewijs ingericht als nieuwe natuur.

Momenteel (2023) wordt door de provincie Noord-Brabant de nieuwe tunnel in de N631 onder de spoorlijn door gerealiseerd. Hiervoor is een nieuwe rotonde aangelegd, die een nieuwe en verbeterde aansluiting van Vijf Eiken op de N631 geeft. Hierdoor kunnen de functies aan Vijf Eiken beter en veiliger ontsloten worden.

De huidige functies in het gebied (bedrijf, recreatie, enkele woningen, nieuw natuur) zijn de afgelopen 25 jaar in nauwe samenwerking tussen de gemeente, provincie, waterschap en allerlei lokale partijen en organisaties tot stand gekomen. De activiteiten en functies worden daardoor passend geacht in het gebied.

De gewenste ontwikkeling van het distributiecentrum is voornamelijk gericht op het optimaliseren en verduurzamen van de bestaande bedrijfsprocessen. De uitbreiding maakt deel uit van de gehele opwaardering en verduurzamen van het perceel en de bestaande gebouwen. In het kader van de opwaardering van het bedrijfsperceel wordt naast het uitbreiden van de bebouwing (3.000 m²) juist de oppervlakte van de bestemming Bedrijf verkleind met ca. 5.000 m² om het bedrijf te voorzien van een meer robuuste landschappelijke inpassing richting de aangrenzende NNB-gebieden en de nieuwe natuur voor de boomkikker. Het bedrijfsperceel wordt daardoor beter in de omgeving ingepast en tegelijkertijd efficiënter gebruikt.



Ontwikkelingsrichting Vijf Eiken 5 en omgeving

Ad.2 Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders.

De relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen is goed op te vangen via de bestaande weg Vijf Eiken, parallel aan het spoor, die geen doorgaande functie heeft, en waar zich slechts enkele woningen bevinden. De weg Vijf Eiken wordt tevens gebruikt voor de ontsluiting van de recreatieve en sportfuncties van de atletiekbaan, midgetgolf/pitch&putt, manege en hondensportvereniging. Doordat de recreatieve en sportfuncties vooral in de avonduren en weekenden gebruikt worden en het bedrijfsperceel juist tijdens kantooruren overdag kunnen de diverse functies qua mobiliteit goed samengaan. Tevens is de aansluiting van Vijf Eiken op de N631 door de aanleg van een rotonde sterk verbeterd, waardoor er een betere en veiligere aansluiting op de N631 is.

Uit de omgevingsdialoog bleek ook dat het bedrijf en de andere gebruikers (verenigingen en bewoners) in het gebied goed samen gaan en op meerdere gebieden goed samen werken. De ontwikkeling op het bedrijfsperceel heeft daardoor geen negatieve effecten op de mobiliteit en leefbaarheid in de omgeving.

De gewenste ontwikkeling van het distributiecentrum is voornamelijk gericht op het optimaliseren en verduurzamen van de bestaande bedrijfsprocessen. De uitbreiding maakt deel uit van de gehele opwaardering en verduurzamen van het perceel en de bestaande gebouwen. Op deze wijze wordt het bedrijf toekomstbestendig. Omdat het een bestaand bedrijf is, hebben de gewenste ontwikkelingen geen effecten op de leegstand elders.

Er is geen sprake van een agrarisch bedrijf. Ook in de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven of agrarische gronden aanwezig. De gewenste ontwikkeling van het distributiecentrum heeft dan ook geen effecten voor de agrarische ontwikkeling in het gebied.

Ad. 3 Hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Het planvoornemen voorziet in een landschappelijke kwaliteitsverbetering en maatregelen voor klimaatadaptatie. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op het bestaande, geheel verharde gedeelte van een bestaand bedrijfsperceel. Er wordt als onderdeel van de ontwikkeling juist voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing, waardoor de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving (NNB en nieuwe natuur voor boomkikker) versterkt worden. Op deze wijze wordt de omgevingskwaliteit versterkt. Uit de QuickScan wet natuurbescherming blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de ecologische waarden.

De gewenste ontwikkeling van het distributiecentrum is voornamelijk gericht op het optimaliseren en verduurzamen van de bestaande bedrijfsprocessen. De uitbreiding maakt deel uit van de gehele opwaardering en verduurzamen van het perceel en de bestaande gebouwen. Op deze wijze wordt het bedrijf toekomstbestendig. Omdat het een bestaand bedrijf is, hebben de gewenste ontwikkelingen geen effecten op de leegstand elders in het Landelijk Gebied.

Groenblauwe mantel (art.3.32)

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a) strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;
- b) stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c) borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Het planvoornemen voorziet in een landschappelijke kwaliteitsverbetering en maatregelen voor klimaatadaptatie. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op het bestaande, geheel verharde gedeelte van een bestaand bedrijfsperceel. Er wordt als onderdeel van de ontwikkeling juist voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing, waardoor de landschappelijke en ecologische waarden versterkt worden. Uit de QuickScan wet natuurbescherming blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de ecologische waarden.

Overige gebieden

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving (artikel 3.5). Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)
- meerwaardecreatie (art. 3.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

De uitbreiding vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak, het bedrijfsperceel neemt niet toe in oppervlakte. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik op het bestaande bedrijfsperceel.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Het bedrijfsperceel zelf is reeds volledig verhard. De beperkte uitbreiding van Satelliet draagt bij aan het behouden en uitbreiden van de werkgelegenheid in de regio. De uitbreiding concentreert zich fysiek op de reeds aanwezige bebouwing en vormt geen belemmering voor de infrastructuur en/of de groenblauwe mantel.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;

- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De uitbreiding van Satelliet Meubelen zorgt voor extra arbeidsplaatsen. Het bedrijf heeft de intentie om de extra arbeidsplaatsen die ontstaan door de uitbreiding beschikbaar te stellen voor personen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De uitbreiding van Satelliet Meubelen in combinatie met Social return on investment (SROI) creëert een meerwaarde. Daarnaast draagt de verbouwing bij aan de verduurzaming van het bedrijf en wordt het terrein klimaat adaptief. Werkgelegenheid op korte afstand van de kern Rijen blijft behouden.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Vanwege de uitbreiding is het plan een ruimtelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan in landelijk gebied dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Op grond van de "Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant" (artikel 3.9) geldt voor het planvoornemen een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en een verplichte landschappelijke inpassing. Hierbij moet rekening gehouden worden met de ligging in de Groenblauwe mantel.

Kwaliteitsverbetering landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar beleidstukken het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit is voor de gemeente Gilze en Rijen nader uitgewerkt in het regionale kwaliteitskader Hart van Brabant. De gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt volgens het regionale kwaliteitskader door de gemeente Gilze en Rijen gezien als een categorie 3 ontwikkeling. Dit betekent dat er een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan moet worden die gelijk is aan 20% van de waardevermindering van de gronden.

De provincie Noord-Brabant geeft in vooroverleg reactie van 25 augustus 2023 aan dat de ontwikkeling vanuit de provincie gezien kan worden als een categorie 2 ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling is in ieder geval een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, inclusief berekening als het ware een categorie 3-ontwikkeling.

Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 6 bevat een uitwerking van de kwaliteitsverbetering landschap. Hierin zijn het landschappelijk inpassingsplan, de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap en de investering in aanleg en beheer landschapselementen opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat als gevolg van de plannen en de landschappelijke inpassing sprake is van een waardevermindering van het perceel van € 157.450,-. Daarnaast wordt er een investering gedaan van minimaal € 9.800,86 voor de aanleg en beheer van landschapselementen. De conclusie is dat voldaan wordt aan de provinciale regelgeving voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft de Structuurvisie Stedelijk Gebied vastgesteld op 21 december 2015. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen' als het ambitiedocument 'Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe kansen!'. De hoofdambities zijn bepaald en hierin vastgelegd. Met het opstellen van de structuurvisie zet de gemeente een

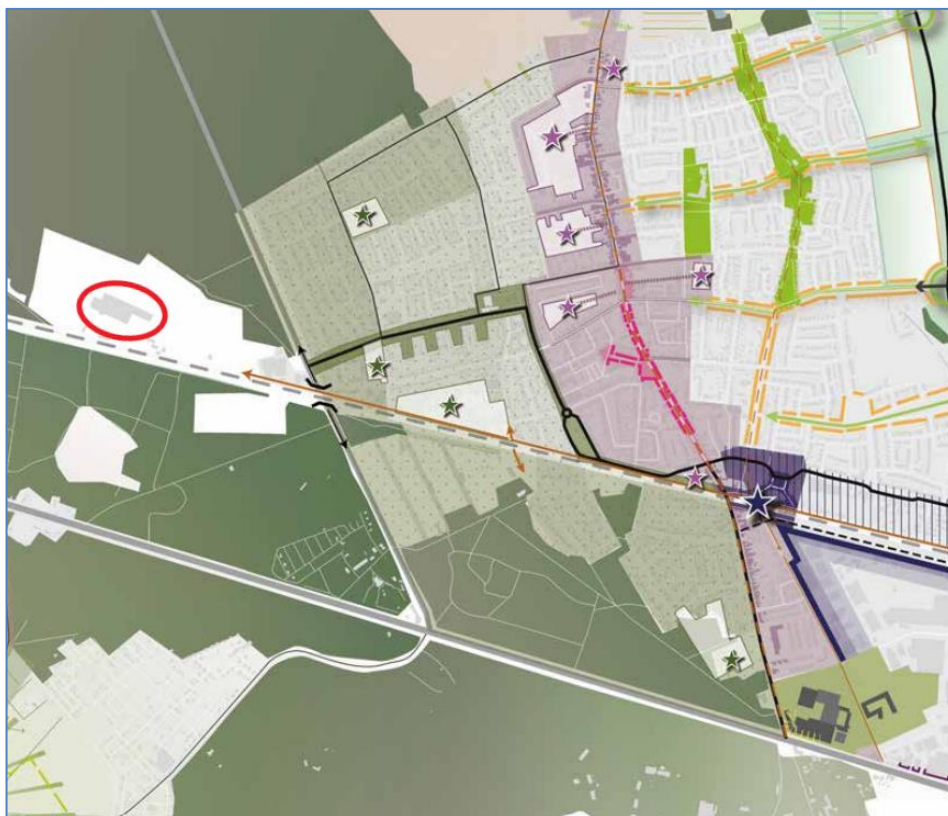
belangrijke stap in de concretisering van de ruimtelijke ambities. De structuurvisie is daarmee een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen.

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

- De structuurvisie concretiseert de toekomstvisie en het ambitiedocument, voor het ruimtelijke domein. De structuurvisie draagt daardoor bij aan het vormgeven van de lokale en regionale ambities;
- Met de structuurvisie laat de gemeente zien hoe zij aansluiten bij de lokale en regionale kracht en hoe de gemeente zich onderscheidt. Zo kan de gemeente de structuurvisie strategisch inzetten tijdens overleg met bovengemeentelijke partners;
- De structuurvisie zorgt vanuit de integraliteit ook voor overzicht. Het is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen de verschillende lokale en regionale beleidsvelden;
- Ook geeft de structuurvisie de mogelijkheid om projecten voor de komende jaren te prioriteren.

In samenspraak met burgers en belanghebbenden heeft de gemeente Gilze en Rijen vier ruimtelijke hoofdkeuzes geformuleerd:

1. Nieuwe Noodzakelijkheid *“Een nieuwe manier van denken over wonen”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap
 - Het verbinden van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid
2. Sterke Schakels *“Bereikbaar voor iedereen”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaamverkeer) van de kernen en hun specifieke functies
 - Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk
3. Levendige Centra *“Sterke en vitale dorpsharten”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Herkenbare en levendige dorpsharten
 - Goed functionerende winkelconcentratiegebieden
4. Karakteristieke Bedrijvigheid *“Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid
 - Duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristieke bedrijvigheid



Figuur 8 Uitsnede visiekaart Rijen (plangebied rood omlijnd)

Toetsing

De ontwikkeling draagt bij de representatieve uitstraling het bedrijfsterrein. Verder heeft de ontwikkeling een functionele noodzaak vanwege groeimogelijkheden van het bedrijf. Met het planvoornemen wordt werkgelegenheid in de gemeente behouden en bevordert. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan passend is binnen het beleid.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

De Toekomstvisie 'Samen werken aan Ontwikkeling: Wij zijn Gilze en Rijen!' geeft een beeld van de gewenste ontwikkelingen van de gemeente tussen nu en 2025.

Gemeente Gilze en Rijen heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in de gemeente. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur. De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken en om nieuwe kwaliteiten te ontwikkelen. Dat kan alleen als er met z'n alle aan gewerkt wordt. Het is nodig dat de gemeente verbanden legt met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met ons omringende gemeenten.

De toekomstvisie heeft als functie dat zij:

- Een beeld geeft van de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Gilze en Rijen, de kernen en het buitengebied tussen nu en 2025;
- Richtsnoer is voor het toekomstig handelen van de gemeente;
- Aangeeft wat de rollen van inwoners, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties daarbij zijn;
- Aan het gemeentebestuur een afwegingskader biedt voor het maken van toekomstige richtinggevend keuzes over taak- en rolopvattingen op verschillende beleidsterreinen, binnen de financiële mogelijkheden.

De toekomstvisie is een richtsnoer en inspiratiebron voor de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente. De toekomstvisie is ook de basis voor het ambitiedocument, waarin de belangrijkste gemeentelijke ambities zijn neergelegd.

In de toekomstvisie staan een aantal ambities genoemd:

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

Ruimte voor nieuwe bedrijvigheid

De gemeente Gilze en Rijen kent relatief veel werkgelegenheid en wil zich ook in de toekomst blijven profileren als gemeente waar wordt gewoond en gewerkt. De gemeente blijft inzetten op versterking van de bedrijvigheid op de drie bedrijventerreinen, zowel door het revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen en het tegengaan van leegstand van bedrijfspanden, als door het voeren van een actieve acquisitie voor Midden-Brabant Poort. Er wordt actief samengewerkt met de andere gemeenten in de regio.

Bedrijvigheid in het buitengebied

Gilze en Rijen heeft een groot buitengebied met veel agrarische bedrijven, met name intensieve veeteeltbedrijven en rundveehouderijen. De agrarische bedrijvigheid blijft van primair belang in het buitengebied. De verdergaande liberalisering van de agrarische sector zal onherroepelijk leiden tot schaalvergroting en tot vermindering van het aantal bedrijven. Blijvende ondernemers moeten hun bedrijven optimaal kunnen inrichten. Daarbij is onder meer verbreding van hun bedrijfsactiviteiten aan de orde. De gemeente ondersteunt initiatieven om vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor nieuwe vormen van ondernemerschap. De gemeente wil kansen creëren voor 'ondernemen in een groen decor'. Daarnaast geven we enige ruimte aan initiatieven voor nieuwe landgoederen. Voor ons staat daarbij wel voorop dat nieuwe activiteiten in het buitengebied niet de ontwikkeling van de agrarische activiteiten in de weg staan.

Toetsing

De uitbreiding van Satelliet Meubelen zorgt ervoor dat het bedrijf kan groeien en economisch gezond blijft. Zo wordt leegstand voorkomen. Met de ontwikkeling en groei van Satelliet Meubelen ontstaan extra arbeidsplaatsen waardoor de werkgelegenheid voor Rijen blijft behouden. Met de verbouwing wordt het bedrijf verduurzaamd en het terrein klimaat adaptief ingericht waardoor het bedrijfsterrein ter plaatse verbeterd. De uitbreiding van Satelliet Meubelen past binnen de toekomstvisie van de gemeente Gilze en Rijen.

Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen

Welstandstoezicht is begin twintigste eeuw ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. De welstandsbeoordeling is gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol spelen.

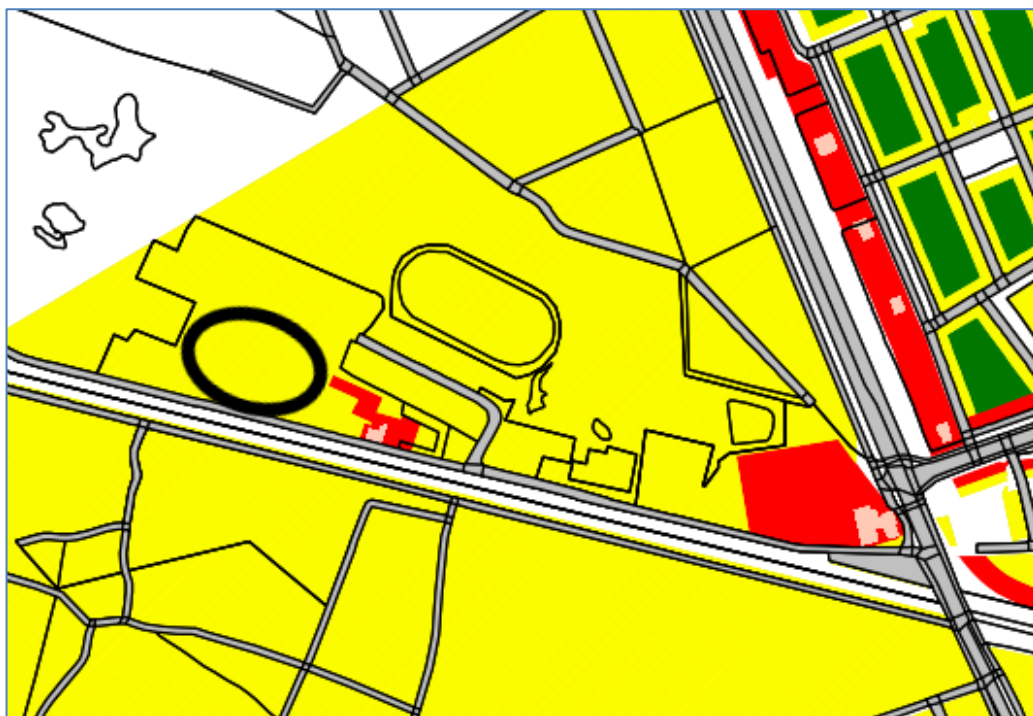
Het welstandsbeleid voor de gemeente Gilze en Rijen is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het welstandstoezicht is bedoel om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen.

Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in de gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. De algemene welstandscriteria richten zich op:

- De relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- De relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- De betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

Op 20 december 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vernieuwen van het welstandsbeleid. Uit dit besluit blijkt dat de Welstandsnota Gilze en Rijen alleen nog geldt voor de rode gebieden op de bij het besluit behorende kaart. Voor de gele gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, maar in plaats daarvan zal de beoordeling aan redelijke eisen van welstand plaatsvinden door middel van de 'algemene voorschriften gele gebieden.' Voor groene gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet, met uitzondering van de excessenregeling.



Figuur 9 Uitsnede kaart Welstandsnota (plangebied zwart omlijnd)

Toetsing

Het plangebied valt in het gele gebied. De Welstandsnota Gilze en Rijen geldt niet voor ontwikkelingen in het gele gebied. Hiervoor gelden algemene voorschriften (redelijke eisen van welstand) waaraan bouwplannen moeten voldoen. De gemeente Gilze en Rijen hanteert de volgende algemene voorschriften voor gele gebieden:

- het uiterlijk van het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijk een logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
- het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijk een logische keuze ten opzichte van zijn omgeving;
- de gekozen stijlform is begrijpelijk en logisch;

- de samenhang tussen maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
- materiaalgebruik, kleuren textuur is logisch en begrijpelijk.

Groenstructuurplan 2011

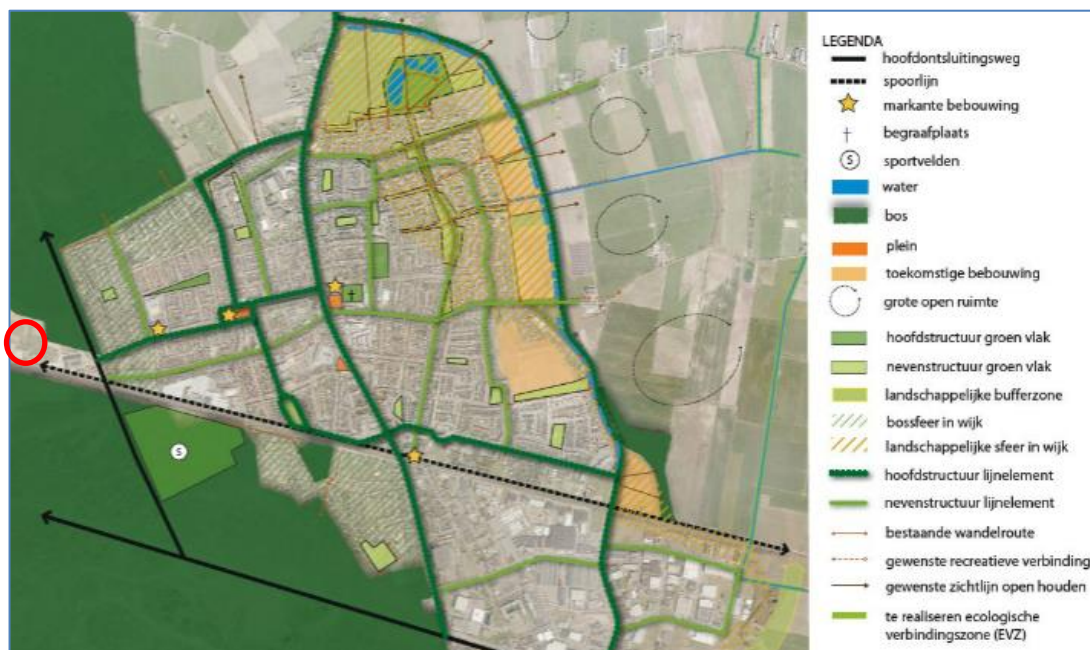
De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groen gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek-)ontginningen met beekdalen, het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend aan de kernen bij aan de groene uitstraling. Bosgebieden verweven met de kern en historische structuren, begeleid door boomstructuren, dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern.

Het groenstructuurplan biedt kaders voor ontwikkeling van de groenstructuren binnen de kernen, met aandacht voor de kwaliteiten die het groen in de gemeente Gilze en Rijen heeft. Iedere kern heeft hierbij een andere ontstaansgeschiedenis en karakteristiek die belangrijke kaders bieden voor de ontwikkeling van de huidige groenstructuur.

Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken. Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente, wordt voorkomen dat groen een ander functie krijgt en zo verloren gaat.

De doelstelling van het groenstructuurplan is:

Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen, om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken, binnen de bebouwde kommen.



Figuur 10 Uitsnede Groenstructuurkaart (plangebied rood omlijnd)

Het groenstructuurplan heeft geen juridische status, maar met het vaststellen van de inhoud van het plan legt het gemeentebestuur zijn visie met betrekking tot het openbaar groen in de kernen voor een periode van 10 jaar vast. Het groenstructuurplan is daarmee een uitgangspunt in de discussie over het groen in de kern en bij het dagelijks werk in de gemeente. Daarnaast biedt dit plan uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van andere ruimtelijke plannen.

Ruimtelijke ontwikkeling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een beperkte ruimte (met name bij inbreidingen), is de realisatie van een eigen sfeer met groenvoorzieningen van hoge kwaliteit het uitgangspunt. Deze groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk gebundeld gerealiseerd en niet versnipperd door de wijk. Behoud van bestaande elementen is in alle gevallen een meerwaarde.

De bijbehorende beleidsdoelen zijn:

- Uitbreidingen kernen verbinden met het landschap door landschappelijk groen in de kern in te laten dringen;
- Groenvoorzieningen van hoge kwaliteit bundelen bij in- en uitbreidingen, groen en rood zijn hierbij in balans;
- Behoud bestaande waardevolle groenelementen waar mogelijk;

Toetsing

Het planvoornemen voorziet in een landschappelijke inpassing waarbij het bedrijfsterrein verder wordt vergroend en de aanwezige ecologische waarden behouden en versterkt worden.

Klimaatkaart Gilze en Rijen

Het klimaat verandert: de gemiddelde wereldtemperatuur stijgt en daarmee worden de gevolgen merkbaar. Het regent meer en harder, er komen meer dagen waarop het warmer is dan 30 graden. De bodem wordt op de ene plaats natter en op een andere plaats droogt deze uit.

Vanuit het Deltaplan zijn gemeenten verplicht om een stresstest light te maken. Dat is voor Gilze en Rijen de klimaatonderlegger in de vorm van een kaart. Een kaart is een middel om de effecten die de gemeente kan verwachten inzichtelijk te maken. Voor de Klimaatkaart Gilze en Rijen is een aantal gegevens uit bronnen zoals de bodemkaart, hoogte, zonneatlas en de Klimaat-effectatlas gecombineerd en grafisch weergegeven. Op deze kaart staan de gevolgen die we kunnen verwachten en de kansen om hiermee om te gaan. Het zijn globale gegevens dus we kunnen niet op perceel niveau bepalen welke effecten daar optreden.

Aan de hand van de Klimaatkaart heeft de gemeente Gilze en Rijen de Klimaatgids opgesteld. In deze gids wordt informatie gegeven over de klimaatgevolgen, wordt de klimaatkaart toegelicht en worden tips gegeven aan wat inwoners en planmakers kunnen doen. In de Klimaatgids zijn verschillende maatregelen voor het tegengaan van hittestress opgenomen. Ook geeft de gemeente in de Klimaatgids adviezen aan haar inwoners over hoe zij zelf een bijdrage kunnen leveren.

Welke adviezen geeft de gemeente aan haar inwoners?

- Het vervangen van de verharding in de tuin door planten of gras.
- De gevels van de woning of schuur vergroenen door het planten van een geveltuin.
- Het aanbrengen van groen op de daken van schuren en woningen.
- Bedrijven kunnen ook bijdragen door parkeerplaatsen, erfafscheiding en het dak te vergroenen.
- Dit kan gecombineerd worden met zonnepanelen waarmee bijdragen wordt geleverd voor het opwekken van duurzame energie.



Figuur 11 Uitsnede klimaatkaart (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied is gelegen in een extensieve natuur en recreatieve zone tussen Gilze en Rijen, Dongen, Bavel en Breda waar de volgende aandachtspunten gelden:

- Hitte en koudestress, wateroverlast.
- Luchtkwaliteit (uitloging bitumeuze en andere olie gebaseerde materialen).
- Weinig groene uitloopmogelijkheden.

De uitbreiding van de bebouwing op het bestaande bedrijfsperceel van Satelliet gaat gepaard met duurzaamheids- en klimaat adaptieve maatregelen. De bestaande bedrijfshallen worden geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Rondom het bedrijfsperceel wordt voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing. De bestaande verharding en de parkeerplaatsen worden vergroend. Zo zullen de parkeerplaatsen voorzien worden van grasbetonstenen.

Het hemelwater zal, net als in de bestaande situatie, opgevangen worden in de poelen ten noorden van het plangebied. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van verdroging.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Onderzoek

Voor de planlocatie is een verkennend bodem- en asfaltonderzoek (externe bijlage: Aeres Milieu, Verkennend bodem- en asfaltonderzoek Vijf Eiken 5 te Rijen, projectnr. AM22149, 16 september 2022) uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit het bodemonderzoek komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Verkennend asfaltonderzoek

Er is circa 11.100 m² asfaltverharding aanwezig met een gemiddelde dikte van 10,5 cm. Dit komt neer op 1.166 m³ (2.915 ton) asfalt aanwezig. Het asfalt is in zijn geheel teervrij (niet teerhoudend).

Verkennend bodemonderzoek

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk bodemvreemde materialen aangetroffen, met name brokken baksteen, asfalt en beton. Plaatselijk is een puinlaag aangetroffen welke niet verder is onderzocht. Tevens zijn enkele boringen gestuit vanwege een ondoordringbare laag.

Uit de analyseresultaten op het voorterrein blijkt dat de bodem licht verontreinigd is met kobalt, nikkel, minerale olie en/of PAK. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met molybdeen, barium, xylenen en naftaleen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen onderzoek naar asbest in bodem conform NEN 5707 verricht. Wel heeft een maaiveldinspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Gezien het vroegere gebruik van de locatie als steenfabriek, geven de aangetroffen visuele bijmengingen geen aanleiding om de locatie als zijnde verdacht op asbest te beschouwen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt van de locatie, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is de lokale nota Bodembeheer, het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing. Indien er eventueel puin vrijkomt welke moet worden afgevoerd, zal deze af te voeren puin nog onderzocht dienen te worden.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.2 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen,
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Op 22 december 2021 is het regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) en is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP staat voor een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en vitale bodem.

Het programma staat voor het herstellen van de systeemwerking. Lange tijd had het waterbeleid als doel om wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Nu wordt er ingezet op het zuinig omgaan met water en de bodem. Daarnaast moet het water en bodemsysteem toegerust zijn op natte en droge tijden.

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (Waterschap Brabantse Delta)

In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022 – 2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma hebben we aan organisaties en andere belanghebbenden om hun inbreng gevraagd. Maar ook met trends en

maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid;
- Bij een toename van de verharde oppervlakte van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.
- Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

Volgens het Gemeentelijk Rioleringsplan, verbreed GRP Gilze en Rijen 2021-2025, moet bij nieuwbouw en herstructureringsprojecten voorkomen worden dat er negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Voor verbouw zonder toename van het verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 7 mm. Bij nieuwbouw of toenemend verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 60 mm.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Rijen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 34.725 m². Ongeveer 11.274 m² van het plangebied is bebouwd. Het overige deel van het plangebied is verhard en wordt gebruikt als laadkuil, parkeer- en manoeuvreer terrein.



Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig die onderdeel is van het watersysteem van het waterschap. Wel liggen ten westen en ten noorden van het plangebied enkele poelen. De grote pool met een oppervlakte van ca. 1.275 m² ten noordoostzijde van het gebouw is omstreeks 2014

aangelegd. In de periode 2017/2018 is deze poel vergroot. Dit in het kader van een herinrichtingsproject voor de aanleg van stapstenen voor de boomkikker. Een project van onder andere de gemeente Gilze en Rijen, waterschap Brabantse Delta en de Natuur en Landschap vereniging Gilze en Rijen. De poel wordt door de naastgelegen atletiekvereniging gebruikt voor sproeiwater voor het sportveld.

Hemelwater

Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit verharding. In de bestaande situatie wordt het hemelwater van de dakoppervlakten en de laadkuil via een hemelwaterriolering verzameld en via een centrale put aan de zuidwestzijde van het bestaande gebouw afgevoerd richting de bestaande poel ten westen van het plangebied. Het hemelwater van de laadkuil wordt via een goot opgevangen die via een pompput en olieafscheider is aangesloten op de hemelwaterriolering op het eigen terrein.

Een deel van het dakoppervlak watert af op de poel aan de noordzijde.

Het hemelwater van de overige verharding op het terrein wordt via kolken afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel.

Afvalwater

In de huidige situatie is het afvalwater aangesloten op de riolering.

Bodem en grondwater

De ondergrond in midden Noord-Brabant is opgebouwd uit afzettingen, die geohydrologisch kunnen worden onderverdeeld in relatief goed en slecht waterdoorlatende lagen. In de ondergrond van midden Noord-Brabant komen twee watervoerende pakketten voor, min of meer gescheiden door een slechte doorlatende laag.

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

Het totaal verhard oppervlak in het plangebied blijft in de toekomstige situatie gelijk. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige verharde laadkuil en andere verhardingen. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Gezien het verhard oppervlak gelijk blijft, is een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap niet noodzakelijk.

De gemeente eist in geval van nieuwbouw een watercompensatie van 60 mm per vierkante meter.

Met het planvoornemen is sprake van nieuwbouw ter grootte van circa 3.000 m². Daarom is watercompensatie van 60 mm per vierkante meter noodzakelijk. Uitgaande van de realisatie van de beoogde nieuwbouw is dat een voorziening van circa 180 m³. De opvang van het extra hemelwater wordt afgevoerd naar de bestaande poel van ca. 1.275 m² ten noordoosten van het bedrijfsperceel. Omdat deze poel door de atletiekvereniging wordt gebruikt voor sproeiwater is het waterpeil relatief laag.

Omdat in de praktijk reeds het hele terrein verhard is en al het hemelwater van de bestaande gebouwen en de bestaande laadkuil al naar deze poel en de poel aan de westzijde wordt afgevoerd is de verwachting dat de poel voldoende capaciteit heeft. Indien bij de civieltechnische uitwerking van de bouwplannen extra bergingscapaciteit noodzakelijk blijken te zijn, dan kan deze gevonden worden door de vergroting van de poel, de aanleg van extra poelen in het aangrenzende natuurgebied of door het aanbrengen van aanvullende bergingsvoorzieningen in de groenstroken op het eigen terrein.

De nieuwe laadkuil zal via een pompput en een olieafscheider op de hemelwaterriolering op het eigen terrein worden aangesloten.

Het overige verharde terrein blijft conform de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk

riool. Omdat echter de groenvoorzieningen worden uitgebreid en de parkeerplaatsen deels in waterdoorlatende verharding worden uitgevoerd zal de oppervlakte aan verharding afnemen.

Door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is de aanleg van de waterberging juridisch geborgd.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

In het project zullen uitsluitend milieuvriendelijke bouwmaterialen worden toegepast, waarbij uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege worden gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Brabantse Delta toegezonden. Op 28 juli 2023 heeft het waterschap onder voorbehoud een positief wateradvies afgegeven. De opmerkingen van het waterschap over het aandacht schenken aan milieuvriendelijke bouwmaterialen en het meer inzicht geven in de bestaande en toekomstige waterhuishouding zijn in de waterparagraaf verwerkt.

Conclusie

Door het nemen van de juiste maatregelen levert het planvoornemen geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintig uur gemiddelde).

De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdrage aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate' (regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet Luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'Niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen, die niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens

2022) tussen de 6 en 8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie PM_{10} in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse tussen de 14 en 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie NO_2 in 2025 (gegevens 2021) ligt ter plaatse tussen de 10 en 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

NIBM

Het onderhavige planvoornemen betreft een uitbreiding van het logistiek centrum waarbij circa 3.000 m^2 extra bedrijfsvloeroppervlakte (Bvo) wordt gerealiseerd. Om het effect van het extra verkeer op de luchtkwaliteit te bepalen, is een worst-case berekening met de NIBM-tool uitgevoerd. Bij de berekening is uitgegaan van het aantal extra motorvoertuigen per etmaal op basis van de berekende verkeersgeneratie in paragraaf 3.1. De berekende extra voertuigbewegingen bedraagt in het worst case scenario 143,99 mvt/etmaal. Het aandeel vrachtverkeer is gebaseerd op basis van het werkmilieu van het bedrijventerrein en de netto-oppervlakte hiervan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	143,99
Aandeel vrachtverkeer	21,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,42
PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

De conclusie is dat realisatie van de uitbreiding van Satelliet Logistiek centrum 'niet in betekenende mate' bij draagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weer gegeven. Op de kaarten van de NSL-monitoringstool zijn rekenpunten langs de Oosterhoutseweg aanwezig. De dichtstbijzijnde rekenpunten liggen op circa 400 meter van het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2020 en 2030 op deze rekenpunten voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijdingen van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.4 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaai en industriellawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de

weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidshinder.

Onderzoek

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. Op basis van artikel 1 van de Wet geluidhinder is het plangebied geen geluidsgevoelige bestemming. Wel kan de uitbreiding van Satelliet Meubelen eventueel van invloed zijn op de nabijgelegen woningen (Vijf Eiken 7 en 8).

Om deze invloed in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage, Kragten, AER068, 6 februari 2024) uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek komt de volgende conclusie:

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing. Aangezien het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit, is de geluidimmissie tevens aan de geluidnormering uit het Activiteitenbesluit getoetst.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau voldoen aan het gestelde toetsingscriterium conform de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering". De geluidnormering uit het Activiteitenbesluit wordt eveneens gerespecteerd.

De geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking valt binnen de in de Circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening" opgenomen bandbreedte.

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor het accepteren van de melding Activiteitenbesluit voor de uitbreiding van het Logistiek Centrum en is ook vanuit de milieuzonering sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend”.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het planvoornemen heeft geen betrekking op een milieugevoelige functie. Er hoeft daarom niet getoetst te worden of voldaan wordt aan de richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijven. Wel dient rekening gehouden te worden met de milieufstand van het plangebied ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies (woningen). Volgens de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ valt een logistiek centrum (distributiecentra, SBI-code 52102) onder milieucategorie 3.1 met een bijbehorende afstand van 50 meter in rustig buitengebied en 30 meter voor een gemengd gebied. De omgeving ter plaatse kenmerkt zich door een afwisseling van wonen en andere bestemmingen, waaronder bedrijven en sport en ligt direct aan de spoorlijn Breda-Tilburg. Vanwege deze functiemenging kan de situatie ter plaatse daarmee het best getypeerd worden als een gemengd gebied.

De dichtstbijzijnde woningen (Vijf Eiken 7 en 8) bevinden zich op een afstand van circa 6 meter vanaf de grens van de bestemming Bedrijf. Deze afstand blijft in de nieuwe situatie gelijk. Het feitelijke bedrijventerrein (achter de toegangspoort) ligt op een afstand van ca. 52 meter vanaf de woningen.

Het huidige bestemmingsvlak Bedrijf blijft behouden. Aan meerdere zijden wordt het bestemmingsvlak Bedrijf juist kleiner vanwege de robuuste landschappelijke inpassing. De uitbreiding van de bebouwing vindt op een andere deel van het bedrijfsperceel plaats, op ca. 80 meter vanaf de woningen. Daarnaast vinden er geen veranderingen in de bedrijfsvoering plaats die van invloed zijn op de omliggende woningen. De functie en de milieucategorie van het distributiecentrum veranderen niet en het bestemmingsvlak Bedrijf komt niet dicht bij de woningen te liggen.

Geluid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is voor het aspect geluid een akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage, Kragten, AER068, 6 februari 2024) uitgevoerd. Dit onderzoek is in paragraaf 5.4. beschreven. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het accepteren van de melding Activiteitenbesluit voor de uitbreiding van het Logistiek Centrum en is ook vanuit de milieuzonering sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Geur

Voor het aspect 'geur' is in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter opgenomen uitgaande van een gemengd gebied.

Voor het onderdeel "geur" is het niet de verwachting dat vanuit het bedrijf een relevante geurimmissie in de omgeving aanwezig is of ontstaat. Er vinden, behalve de uitbreiding van de bebouwing om het logistiek proces te verbeteren, geen veranderingen in de bedrijfsvoering van het distributiecentrum plaats die van invloed zijn op de geuremissie richting de bestaande woningen. De bestemming Bedrijf met de aanduiding voor een distributiecentrum verandert niet en blijft gelijk aan de huidige planologische situatie.

Daarnaast vinden juist aan de zijde van de woningen geen feitelijke bedrijfsactiviteiten plaats. Naast de woningen ligt de inrit/entreeplein van het bedrijf. Het toegangshek tot het feitelijke bedrijfsterrein ligt op ca. 51 meter vanaf de woningen. Behalve langsrijdende (vracht)auto's vinden hier geen activiteiten plaats. Dus ook geen activiteiten met een relevante geuriemissie naar de omgeving die onderzocht zou kunnen worden conform het stappenplan uit de VNG-brochure. Ook elders op het bedrijfsterrein vinden geen activiteiten plaats met een geuremissie, die expliciet genoemd worden in het Activiteitenbesluit (hoofdstuk 3 of 4).

Vanuit het aspect geur is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object.

Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron.

Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- De kans op een ongeval;
- Het effect van het ongeval;
- Het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
- De mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

Onderzoek

In opdracht van Ordito heeft AVIV in maart 2022 een QuickScan externe veiligheid uitgevoerd. Het planvoornemen betreft de uitbreiding van logistiek centrum Satelliet Meubelen aan Vijf Eiken 5 in Rijen (gemeente Gilze en Rijen). Het bedrijf wil, om de bedrijfsvoering te verbeteren, de huidige laadkuil overdeken en nieuwe laaddocks aanbrengen. Aan de noordwestzijde wordt de noordelijke hal uitgebreid om een interne aansluiting tussen de beide hallen te krijgen. Vanwege de ligging naast de spoorlijn Breda-Tilburg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd is in het kader van deze ruimtelijke procedure een QuickScan externe veiligheid noodzakelijk.

De onderstaande punten zijn geconstateerd:

1. De voorgenomen planwijziging voldoet aan de grens- en richtwaarde vanuit het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes). De maximale PR 10^{-6} -contour is 8 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze contour.
2. De voorgenomen planwijziging bevindt zich buiten het PAG. Aanvullende brandwerende voorziening zijn niet nodig.
3. Het plangebied bevindt zich binnen 200 meter van het spoor. Daarom moet het groepsrisico beschouwd worden. Het groepsrisico is en blijft laag. Een beperkte verantwoording is verplicht.
4. De veiligheidsregio dient, in het kader van de verantwoording van het groepsrisico, in de gelegenheid gesteld te worden om te adviseren over de zelfredzaamheid van personen in

het plangebied en de bestrijdbaarheid van een rampscenario op het spoor nabij het plangebied. Dit advies kan tevens gebruikt worden als input voor de beperkte verantwoording van het groepsrisico.

5. Het plangebied bevindt zich in zijn geheel binnen het explosieaandachtsgebied (EAG). Wanneer de Omgevingswet in werking treedt (niet eerder dan 1 januari 2023) zullen de aandachtsgebieden de berekening en verantwoording van het groepsrisico vervangen. Nu kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zie punten 3 en 4 van de conclusies).

Standaard advies veiligheidsregio 2020

Een deel van de gemeente Gilze en Rijen is gelegen in invloedsgebieden van één of meerdere Brzo bedrijven en/of van een spoorlijn, autoweg of buisleiding. Het beleid externe veiligheid en de Besluiten externe veiligheid inrichtingen (bevi), buisleidingen (bevb) en transportroutes (Bevt) verplicht het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat in een invloedsgebieden wordt genomen. De Omgevingsdienst MWB heeft voor de gemeente Gilze en Rijen een standaard groepsrisicoverantwoording opgesteld. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio is hierop afgestemd. (externe bijlage, Veiligheidsregio Midden en west Brabant, d.d. 23-12-2020)

Voor onderhavig planvoornemen is in het bijzonder aandacht nodig voor het vluchten bij een incident op het spoor. Op locatie van Satelliet Meubelen aan de Vijf Eiken is het, gezien de wegenstructuur, niet mogelijk om loodrecht van het spoor af te vluchten. De initiatiefnemer wordt geadviseerd hiervoor passende maatregelen te nemen.

Passende maatregelen voor dit probleem zijn:

- Tijdige alarmering bijv. via het installeren een app zoals Alert4All, vooral omdat het waarschuwings- en alarmeringssysteem in het buitengebied nauwelijks hoorbaar is.
- Het gebruik van een ontruimingsalarm op de bedrijfsinrichting
- Het opstellen van een ontruimingsplan waarin ook het scenario “incident gevaarlijke stoffen op het spoor” is beschreven.
- Afspreken van een verzamelplaats en evacuatieprocedure

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (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.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 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 de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aangesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- **Vogels**
 - Alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- **Internationaal beschermde soorten**
 - Alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb).
- **Overige beschermde soorten**
 - Soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Onderzoek

Voor het plangebied is in opdracht van Ordito door Aeres Milieu B.V. in samenwerking met faunaconsult B.V. een QuickScan natuurwetgeving (bijlage, Aeres Milieu, AM22149, 21 april 2022) uitgevoerd. Het planvoornemen betreft de uitbreiding van logistiek centrum Satelliet Meubelen aan Vijf Eiken 5 in Rijen (gemeente Gilze en Rijen).

Uit de QuickScan komen de volgende conclusies:

Natura 2000

De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb.

Natuurnetwerk Brabant

De nieuwbouw en het gebruik van de uitgebreide bedrijfsvoorzieningen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB, omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermende planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde a-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemeen voorkomende vogels

In de opgaande vegetatie komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Stikstof

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' is het dichtstbijzijnde gelegen op circa 6,4 km. De Natura-2000 gebieden 'Langstraat' en 'Regte Heide & Riels Laag' liggen op een afstand van respectievelijk circa 11,2 km en 11,7 km van het plangebied. Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek (externe bijlage, Ordito, Project: Uitbreiding Satelliet meubelen Vijf Eiken 5, Rijen, 11-01-2024) met de Aerius calculator 2022 is inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen van invloed is op de Natura 2000 gebieden.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening.

bestemmingsplan Vijf Eiken 5, Rijen

Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

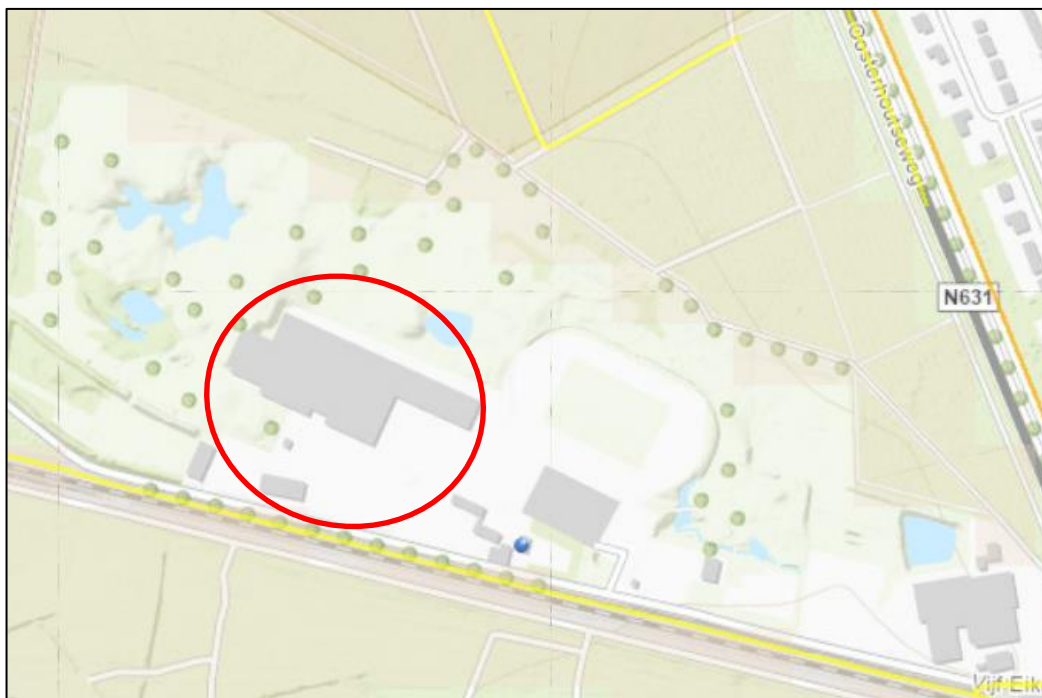
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Figuur 2 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt in de regio 'Baronie'. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbepanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeiland Alphen-Baarle".

De weg Vijf Eiken wordt op de CHW aangegeven als lijn van redelijk hoge waarde (geel). Het ontstaan en de loop hangen samen met de voormalige steenfabriek.

Het nabijgelegen pand aan de Vijf Eiken 7 is op de CHW met een blauw bolletje aangeduid als overige bouwkunst. Dit betreft de voormalige fabriekswoning van de steenfabriek. Het planvoornemen tast de cultuurhistorische waarde van deze voormalige fabriekswoning niet aan.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Archeologie

Beleid

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).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

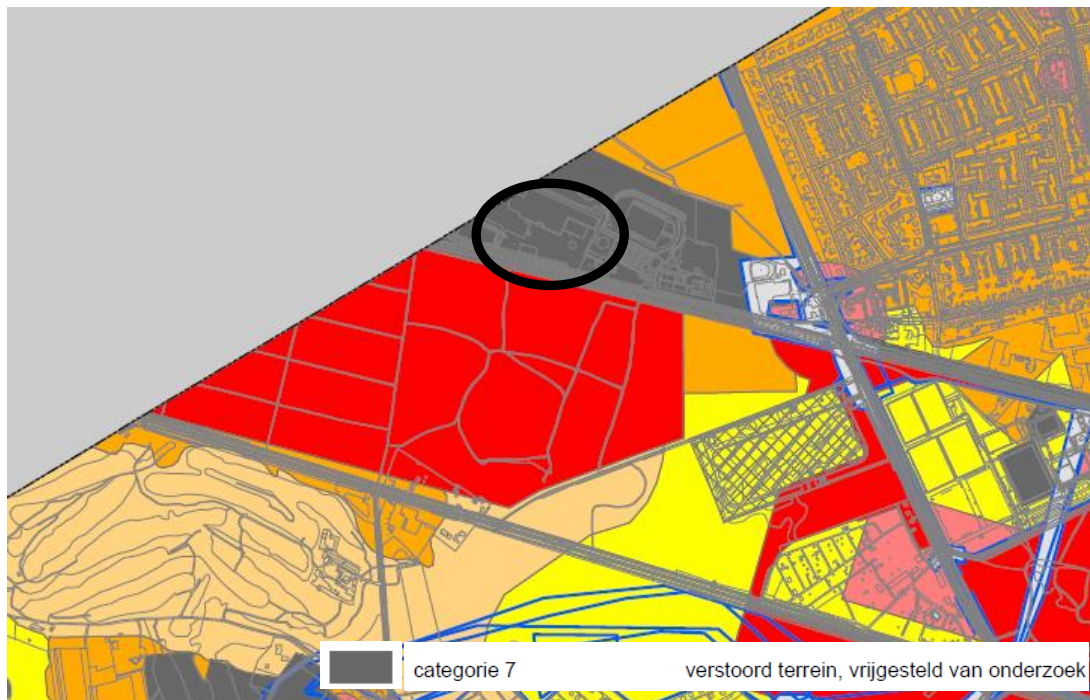
Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 19 december 2022 heeft de gemeenteraad de Archeologische verwachtings- en beleidskaart vastgesteld.

De archeologische beleidskaart is in een aantal fases tot stand gekomen. Allereerst is gestart met een inventarisatie van de reeds bekende archeologische waarden, historische relictten, landschappelijke en geomorfologische opbouw, alsook bodem. Dit heeft geresulteerd in een archeologische informatiekaart, historische relicttenkaart, archeolandschappelijke eenhedenkaart en een bodemkaart.



Figuur 3 Uitsnede archeologische beleidskaart 2022

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen ligt het plangebied in "Categorie 7". Dit is een gebied zonder archeologische verwachting. Een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Indien tijdens bouw- of andere werkzaamheden toch ter plaatse archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt een meldingsplicht bij de Minister van OC&W (artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016). In dit geval kan het ook bij het meldpunt archeologische bodemvondsten van de provincie Noord-Brabant.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

Gilze ligt geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface, IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Ervan uit gaande dat het maaiveld ter hoogte van het plangebied maximaal 18 meter boven NAP ligt, betekent dit dat nergens in het plangebied hoger dan 38 meter mag worden gebouwd.

Daarnaast ligt Gilze deels in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het plangebied oploopt van circa 30 meter boven NAP tot 56 meter boven NAP. Dit kan worden vertaald in maximale bouwhoogtes van 25 tot 115 meter ten opzichte van het maaiveld.

De beoogde bouwhoogte van onderhavig planvoornemen blijft ver onder deze maximale bouwhoogtes.

Vrijwaringszone -ILS

Vliegbasis Gilze-Rijen beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in het gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Het gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Dit stelt beperkingen aan de te realiseren bouwhoogte. Het plangebied is gelegen binnen het verstoringsvlak van 32,6 en 42,6 meter boven NAP. Dit betekent dat de bouwhoogte van een bouwwerk binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 32,6 meter boven NAP. De beoogde bouwhoogte van onderhavig planvoornemen blijft ver onder deze bouwhoogte.

Munitiezone

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op 'stationaire bronnen' (fabrieken, opslagplaatsen, e.d.) en op het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen). In de luchtvaart gaat het op 'bewegende bronnen', die een ander risicobeeld met zich mee brengen. Daarom wordt voor de luchtvaart specifiek extern veiligheidsbeleid ontwikkeld, dat zal worden geïmplementeerd in de Wet Luchtvaart. Het beleid beperkt zich op dit moment nog tot Schiphol. Voor militaire vliegvelden blijft het Ministerie van Defensie verantwoordelijk.

Het huidige toetsingskader legt geen beperkingen op aan ontwikkelingen in het plangebied. Wel is op de vliegbasis Gilze-Rijen een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszones rond dit complex.

Geluid

Over Gilze vallen twee zoneringen die verband houden met het aspect geluid. Enerzijds ligt een gedeelte van Gilze binnen de zone industrielawaai van de proefdraai - installatie op de vliegbasis. Anderzijds gelden voor een gedeelte van Gilze beperkingen vanwege luchtverkeerslawai.

50 dB(A)-zone

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai-installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als een geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote lawaaimaker') en is als zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluidbelasting, vanwege de proefdraai-installatie, niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de 50 dB(A)-contour mogen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

Luchtverkeerslawai (Ke-zonering)

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart, wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke.

Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

Gilze ligt gedeeltelijk binnen de 40 Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag in principe geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, op enkele uitzonderingen na.

Het plangebied betreft geen geluidsgevoelig object en levert derhalve geen belemmering op voor het planvoornemen.

Conclusie

De vliegbasis Gilze-Rijen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elke besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Het gaat in dit geval om de uitbreiding van een reeds bestaand bedrijventerrein. Het uitbreiden van een bedrijventerrein valt onder activiteit D.11.3 in bijlage II van het Besluit m.e.r. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit met D.11.3. in bijlage II van het Besluit, vermeld:

- In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

Het planvoornemen ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. In dit kader is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (toegevoegd als bijlage). In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De volledige aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het plan gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn in deze aanmeldnotitie voldoende in beeld gebracht.

Conclusie

Het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.12 Niet gesprongen explosieven

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft in februari 2013 besloten een risico-kaart te laten opstellen om niet gesprongen explosieven in kaart te brengen. Op deze kaart worden gebieden met het risico op niet gesprongen explosieven inzichtelijk gemaakt. Vóór de start van de bouw wordt het

plangebied eventueel nader onderzocht op niet gesprongen explosieven. Hiermee wordt voorkomen dat bij aanvang van de bouw eventueel nog explosieven aanwezig zijn.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan Woongebied Gilze.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen.

Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2. Systematiek van de regels

De gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene gebruiksregels; dit artikel bevat de algemene regels ten aanzien van het strijdig gebruik.
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

Artikel 3 bevat de regels over de bestemming met de functieaanduiding en specifieke maatvoeringen.

Gebiedsaanduidingen

In artikel 8 zijn de aanduiding voor de zone 'overig - IHCS' en 'Vrijwaringszone ILS-5' opgenomen. Deze zones beschermen de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis 'vliegbasis Gilze-Rijen'

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Op donderdag 8 september 2022 heeft in het kader van de omgevingsdialoog een informatieavond plaats gevonden met de omwonenden en omliggende verenigingen. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverleg partners: de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

De vooroverleg reacties van de provincie en het waterschap zijn samengevat en beantwoordt in de nota van vooroverleg, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 november 2023 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan 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.