





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Ruimtelijke onderbouwing afwijkingen	10
4.1.	Afwijking dakhelling	10
4.2.	Vergroten maximaal te bebouwen oppervlak	11
5.	Beleidskader	13
5.1	Rijksbeleid	13
5.2	Provinciaal beleid	14
5.3	Gemeentelijk beleid	23
6.	Randvoorwaarden	25
6.1.	Bodemkwaliteit	25
6.1	Water	26
6.2	Luchtkwaliteit	28
6.3	Geluid	29
6.4	Bedrijven en milieuzonering	29
6.5	Flora en fauna	30
6.6	Archeologie	32
6.7	Externe veiligheid	32
6.8	Kabels en leidingen	33
6.9	Vliegbasis Gilze-Rijen	33
7.	Uitvoerbaarheid	34
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	34
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Vijf Eiken 5 in Rijen is het distributiecentrum van Satelliet meubelen gevestigd. Het bedrijf heeft een bouwplan opgesteld om de bestaande verouderde inpandige kantoor- en facilitaire ruimten te verplaatsen naar een nieuwbouw aan de zuidzijde van de bestaande bedrijfshal. Tevens zal een nieuwe groenstrook langs de nieuwbouw worden aangelegd.

De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, vanwege een beperkte afwijking van het maximaal te bebouwen oppervlak en het niet voldoen aan de regels voor de verplichte dakhelling.

Omdat de ontwikkeling functioneel en ruimtelijk wenselijk is, is gekozen voor het volgen van een omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan toegelicht en onderbouwd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bedrijf is gelegen ten westen van de kern Rijen in de gemeente Gilze en Rijen aan de Vijf Eiken 5. Aan de oostzijde grenst het terrein van het bedrijf aan het sportterrein van atletiekvereniging Spiridon. Ten zuiden van het plangebied loopt de weg Vijf Eiken met daarnaast de spoorlijn. Aan de noord- en westzijde ligt het bos- en natuurgebied van de Boswachterij Dorst. Ten westen ligt het terrein van de hondenclub.



Figuur 1: luchtfoto plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie Vijf Eiken 5 valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 1 juli 2013 gewijzigd vastgesteld.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding

Het perceel heeft de geldende bestemming “Bedrijf” met de nadere aanduiding ‘distributiecentrum’. De oppervlakte van het distributiecentrum mag maximaal 10.670 m² bedragen. De maximale goothoogte mag 5 meter zijn en de maximale bouwhoogte 11 meter. De dakhelling moet minimaal 20° en maximaal 55° bedragen.

In artikel 4.7.1. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het maximaal te bebouwen oppervlak. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. het bestaande bebouwde oppervlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot, met dien verstande dat het bebouwde oppervlak bij technische en agrarisch verwante bedrijven tot 25% mag worden vergroot;
- b. de verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen;
- c. er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak, waarvoor het volgende geldt:
 1. de bestemming van de gronden die worden ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing dienen te worden gewijzigd in de bestemming Groen zodat dat de groene inpassing planologisch wordt beschermd.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. De afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden in hoofdstuk 4 beschreven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 5. Vervolgens komen in hoofdstuk 6 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het distributiecentrum van Satelliet Meubelen ligt ten westen van de kern Rijen. Het bedrijf is bereikbaar via de weg Vijf Eiken, die een aansluiting heeft op de Oosterhoutseweg/N631, de doorgaande weg tussen Rijen en Oosterhout.

Het bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van ca. 34.725 m². Aan de zuidzijde grenst het terrein aan de weg Vijf Eiken met daarnaast de spoorlijn Breda-Rijen. Aan de overzijde van de spoorlijn ligt een bosgebied. Ten oosten van het bedrijf ligt het sportterrein van atletiekvereniging Spiridon met een clubgebouw. Tevens is hier een woning gelegen. Aan de andere zijde van het bedrijf ligt het terrein van de hondenclub met een oefenterrein. Bij de kruising van Vijf Eiken met de Oosterhoutseweg is de manege en horecabedrijf Vijf Eiken gelegen.

Aan de noord- en westzijde grenst het terrein van Satelliet aan het bos- en natuurgebied van boswachterij Dorst.



Figuur 3: luchtfoto bestaande situatie

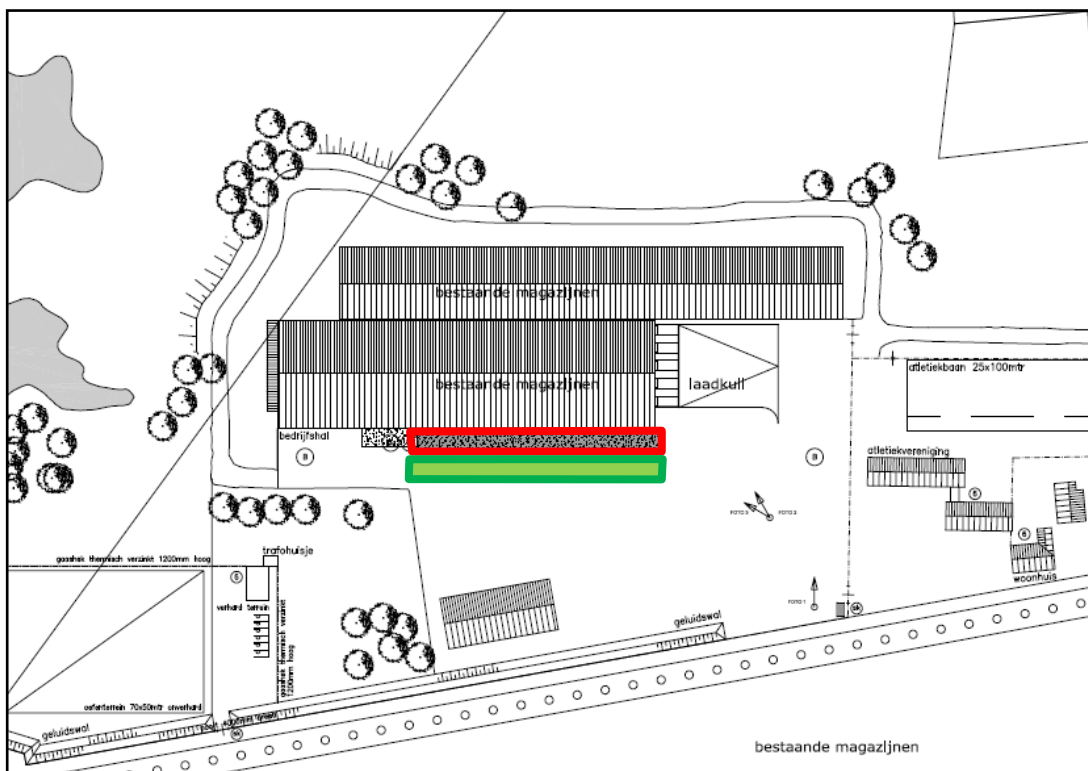
Op het terrein staat het distributiecentrum dat bestaat uit twee naast elkaar gelegen hallen voorzien van een kap. De zuidelijke hal heeft op de kop laad- en losplatforms. Op het zuidelijk deel van het perceel is een kleinere loods aanwezig, in totaal is er 10.566 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig.

De bedrijfshallen hebben een goothoogte van ca. 6 meter en een bouwhoogte van ca. 11 meter.

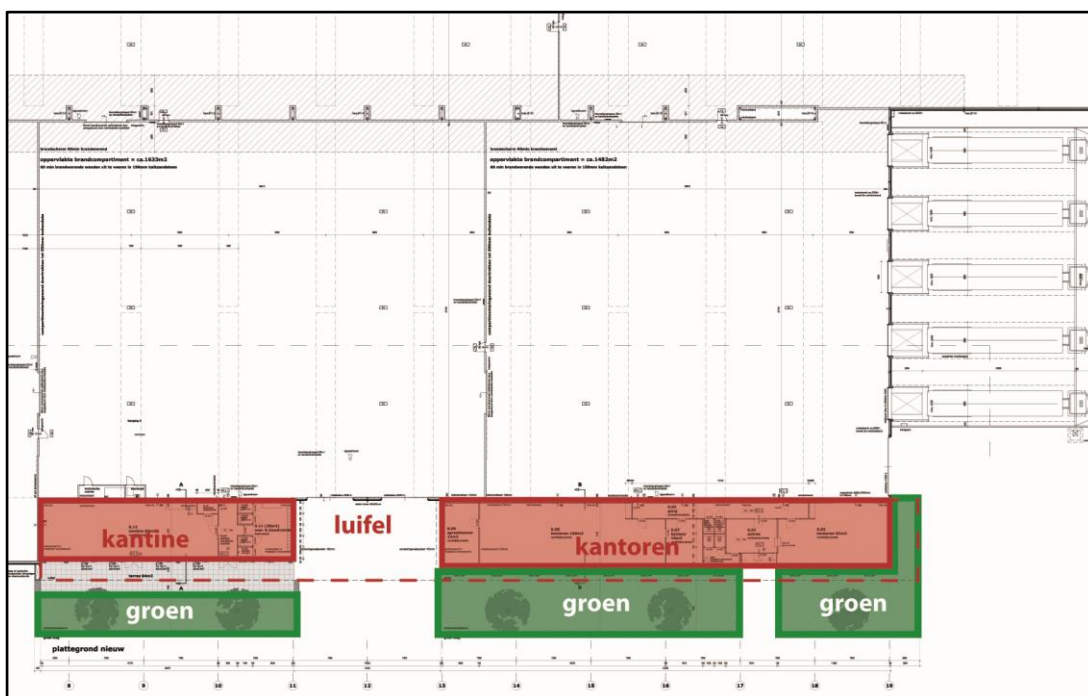
De huidige verouderde kantoorruimten zijn inpandig in de bedrijfshallen gecreëerd. Als gevolg hiervan hebben de werkplekken nauwelijks zonlicht en uitzicht.

In de zuidelijke loods is een inpandig kantoorblok aanwezig van ca. 100 m². Dit bestaat uit een kleine kleedruimte, een aantal kantoorruimten en een ontvangstruimte. Daarnaast is in deze loods een verhoogde kantine van ca. 75 m² bovenop de werkplaats geplaatst. Op de begane grond staat naast de kantine een toiletblok van ca. 20 m².

Satelliet Meubelen levert al ruim 40 jaar horeca- en projectmeubilair. Het bedrijf heeft zijn hoofdkantoor in Breda en beschikt over 4 showrooms in Nederland. In 2000 opende Satelliet Meubelen het Satelliet Logistiek Centrum te Rijen.



Indeling perceel nieuwe situatie, met rood omlijnd de nieuwe kantoorruimte en groen omlijnd de nieuwe groenstrook



bouwplan nieuwe situatie, met rood omlijnd de nieuwe kantoorruimte en groen omlijnd de nieuwe groenstrook

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het huidige bedrijfsgebouw zal uitgebreid worden met een langgerekte kantoorruimte aan de zuidzijde. Het nieuwe kantoorgedeelte heeft een lengte van ca. 85 meter en een breedte van ruim 6 meter. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 681,4 m². Deze uitbreiding bestaat uit 413 m² kantoorruimte en facilitaire ruimte en een luifel van 268,4 m². Dit is een uitbreiding van het bebouwd oppervlak op het perceel met ca. 6,5%. De bouwhoogte van het oostelijke gedeelte met kantoren bedraagt 3,70 meter. Het westelijk deel van de aanbouw heeft een bouwhoogte van 4,70 meter.

De reden van de uitbreiding is om de medewerkers een passende werkplek met bijbehorende ruimtes aan te bieden. Op dit moment zijn de verouderde inpandige werkplekken en facilitaire ruimtes niet meer van deze tijd. Een herinrichting van het magazijn met een verplaatsing van het kantoor, buiten het magazijn, zal nodig zijn om het bedrijf weer toekomstbestendig te maken. Het aantal kantoorplekken zal niet toenemen, het is meer een clustering van de bestaande werkplekken waardoor er efficiëntie ontstaat.

Momenteel is er een inpandig kantoorblok aanwezig van ca. 100 m². Daarnaast zijn er nog een aantal losse werkplekken in de loodsen. In de nieuwe situatie worden deze werkplekken samen gebracht in een nieuwe kantoorruimte van ca. 206 m². Hierdoor kunnen betere werkplekken gecreëerd worden en is er ook ruimte voor bijvoorbeeld een spreekkamer. Uitgaande van een gemiddelde werkplek van ca. 30 m² per werknemer is er plaats voor circa 6 kantoormedewerkers.

De ruimte welke in het magazijn vrijkomt door het verplaatsen van de kantoren komt de efficiëntie in het magazijn ten goede. Door het verplaatsen van de inpandige kantoorruimten en kantine kan 195 m² extra benut worden in het magazijn. Artikelen worden in omvang steeds groter (stamtafels en bank elementen) waardoor meer vloerruimte noodzakelijk is. Deze beperkte extra ruimte in het magazijn (op een totaal oppervlakte van ca. 10.000 m²) zal niet tot meer verkeersbewegingen leiden dan de huidige situatie.

Veel van de 35 tot 50 collega's werkzaam in het distributiecentrum komen uit de gemeente Gilze Rijen. Op het voorterrein van het pand is ruim voldoende plaats voor minimaal 50 parkeerplaatsen.

Aan de voorzijde van de nieuwe uitbreiding zal een nieuwe groenvoorziening met een oppervlakte van 434 m² worden aangebracht. De groenvoorziening zal ingevuld worden met bodembedekkers, hagen en bomen. In een volgend bestemmingsplan zullen de geplande groenstroken ook daadwerkelijk de bestemming "Groen" krijgen, in plaats van de bestemming "Bedrijf".

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING AFWIJKINGEN

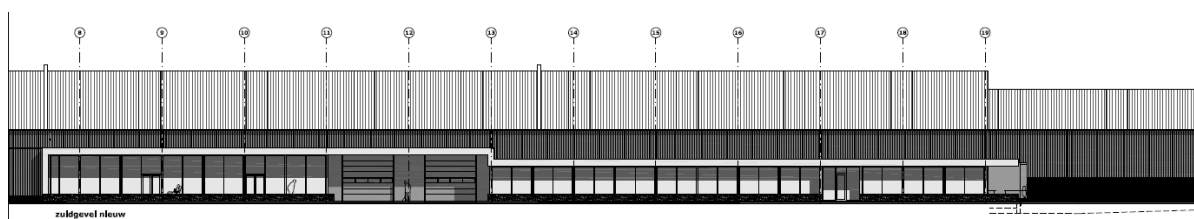
4.1. Afwijking dakhelling

In het bestemmingsplan Buitengebied is in de bouwregels bij de bestemming Bedrijf bepaald dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen minimaal 20° en maximaal 55° moet bedragen. De voorgenomen uitbreiding van de bebouwing door middel van de realisatie van een nieuwe kantoorruimte aan de voorzijde van het gebouw is voorzien van een plat dak. Dit voldoet niet aan de bouwregels.

Vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt is de realisatie van de aanbouw met kantoorruimten met een platte afdekking aanvaardbaar. Het creëert een eigentijdse uitstraling voor het bedrijf. De uitbreiding met het platte dak heeft hierdoor een eigen identiteit. De nieuwe kantoorruimte moet ruimtelijk gezien worden als een ondergeschikte aanbouw aan de grootschalige bedrijfsloodsen. De beide bestaande bedrijfsloodsen zijn wel voorzien van een duidelijke kap met een hellingshoek van ca. 20° . De hoofdmassa van het bedrijf is daardoor ook in de toekomstige situatie voorzien van een kapvorm.

De nieuwbouw van de kantoren aan de voorzijde is een langgerekte en smalle aanbouw (ca. 6 m breed) met een transparante gevel. Hierdoor krijgt het gebouw aan deze zijde een meer uitnodigend en representatief karakter. De nieuwbouw wordt voorzien van een plat dak dat doorloopt in een luifel. Vanuit deze gewenste architectonische vormgeving, in combinatie met de beperkte diepte van de aanbouw, is het niet mogelijk de aanbouw van een kap te voorzien. Indien toch voor een kap gekozen zou worden, dan zou deze gezien de vorm en beperkte oppervlakte van de aanbouw altijd ondergeschikt blijven aan de hoofdmassa en nauwelijks van invloed zijn op het ruimtelijk beeld. Tevens zou een eventuele kap enkel loze ruimte bevatten, omdat deze fysiek geen ruimte biedt voor een gebruiksfunctie.

Het eventueel toepassen van een kapvorm op de ondergeschikte aanbouw met kantoorruimten heeft stedenbouwkundig, architectonisch en functioneel geen meerwaarde. Het realiseren van een platte afdekking is ruimtelijk aanvaardbaar.



Figuur 5: voorgevel nieuwe situatie

4.2. Vergroten maximaal te bebouwen oppervlak

Om het distributiecentrum toekomstbestendig te maken en efficiënter te kunnen benutten is het wenselijk om de verouderde inpandige werkplekken en facilitaire ruimten uit te plaatsen naar een nieuwe aanbouw aan de voorzijde. Tevens kan op deze wijze een nieuwe en representatieve entree van het bedrijf gemaakt worden. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het complex zal daardoor verbeteren.

In de huidige situatie is er 10.566 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 681,4 m². Dit is een uitbreiding van het bebouwd oppervlak met ca. 6,5%.

Wijzigingsbevoegdheid maximaal te bebouwen oppervlak

In artikel 4.7.1. van het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het maximaal te bebouwen oppervlak. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. het bestaande bebouwde oppervlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot, met dien verstande dat het bebouwde oppervlak bij technische en agrarisch verwante bedrijven tot 25% mag worden vergroot;
- b. de verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen;
- c. er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak, waarvoor het volgende geldt:
 1. de bestemming van de gronden die worden ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing dienen te worden gewijzigd in de bestemming Groen zodat dat de groene inpassing planologisch wordt beschermd.

Toetsing wijzigingsbevoegdheid

ad. a

Het bebouwd oppervlak wordt met 6,5% vergroot. Dit is ruim onder de grens van de 15% die in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad b.

De vergroting van het bebouwd oppervlak heeft voornamelijk als doel om de bestaande verouderde inpandige werkplekken en facilitaire ruimten uit te plaatsen. Hierdoor kunnen deze ruimten toekomstbestendig gemaakt worden en kan een representatieve entree/voorzijde worden gerealiseerd. Tevens kan het magazijn efficiënter worden gebruikt. Als gevolg van deze ontwikkelingen zal de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf niet significant veranderen.

Ad c.

De vergroting van het bebouwd oppervlak heeft voornamelijk als doel om de bestaande verouderde inpandige werkplekken en facilitaire ruimten uit te plaatsen. Hierdoor kunnen deze ruimten toekomstbestendig gemaakt worden en kan een representatieve

entree/voorzijde worden gerealiseerd. Tevens kan het magazijn efficiënter worden gebruikt. Als gevolg van deze ontwikkelingen zal de milieubelasting van het bedrijf niet significant veranderen.

Ad d.

Het bedrijf is reeds landschappelijk ingepast. Daarnaast komt aan de voorzijde van het nieuwe kantoor een groenvoorziening van 434 m², bestaande uit bodembedekkers, hagen en bomen. Op basis van de provinciale regeling voor het investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgerekend dat er geen sprake is van een waardevermeerdering. In paragraaf 5.2. wordt dit nader toegelicht.

In dit specifieke geval is ervoor gekozen om niet de procedure van een wijzigingsplan te volgen, maar dat de overschrijding van de maximale bouwoppervlakte samen met de afwijkende dakhelling wordt meegenomen bij de procedure van het projectafwijkingbesluit. Hierdoor kan één procedure worden gevolgd.

5. BELEIDSKADER

5.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Plangebied

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn 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 inwerking getreden.

Plangebied

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

Ladder duurzame verstedelijking

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder 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'.

Van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' is geen sprake, omdat het een reeds bestaand bedrijf betreft. De oppervlakte van het bedrijfsperceel wordt niet uitgebreid. Er vindt een beperkte uitbreiding van het bebouwd oppervlakte plaats van ca. 6,5%. Het doel hiervan is om de interne bedrijfsvoering te kunnen verbeteren en de verouderde kantoor- en facilitaire ruimten weer toekomstbestendig te maken.

5.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Visiekaart

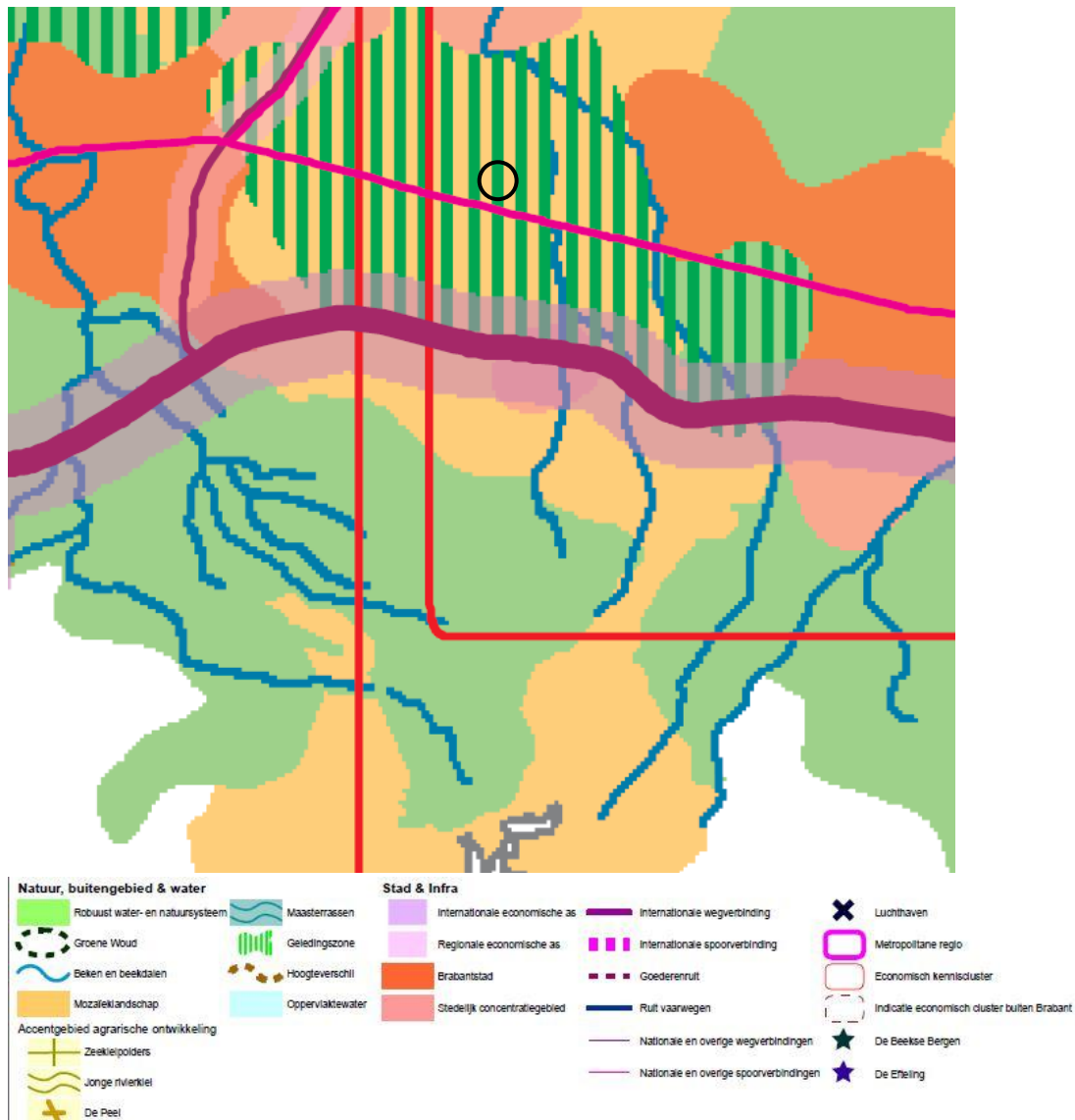
Op de visiekaart, behorende bij de SVRO, is het plangebied aangeduid als 'Mozaïeklandschap' met de nadere aanduiding 'Groene geleidingszone' tussen steden. Tevens is het plangebied aangegeven als 'Groenblauwe mantel'.

De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Juist deze kwaliteiten, het zogenaamd 'mozaïek', staan onder druk. De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. De opgave is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. De provincie wil het mozaïeklandschap van het Brabantse zand versterken door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar zij ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.

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

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant.



Figuur 3: uitsnede visiekaart

Plangebied

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in het geding is, uitgewerkt in de Verordening Ruimte; een pakket van regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Per 1 januari 2016 is de geconsolideerde versie van kracht. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;

- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

Groenblauwe mantel

In de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in de Groenblauwe mantel. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De toelichting bij een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Voor de vestiging of uitbreiding van een niet-agrarische functie in de groenblauwe mantel zijn in artikel 6.10 regels gebonden. Hieronder wordt de ontwikkeling aan deze regels getoetst.

6.10. Niet-Agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
Het bedrijfsperceel heeft reeds een oppervlakte van ca. 34.725 m². Het bedrijfsperceel wordt niet uitgebreid. Door middel van lid 2 kan hiervan afgeweken worden.
 - b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
Het bedrijfsperceel zelf is reeds volledig verhard. Door de beperkte uitbreiding van de bebouwing met de kantoorruimten worden de ecologische en landschappelijke waarden niet aangetast.
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Niet van toepassing.
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
Het bedrijf is in het bestemmingsplan bestemd als “distributiecentrum”. Deze functie wordt niet aangepast.
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
Het blijft één bedrijf.

- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
De ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie. De kantoorruimten zijn ondergeschikte kantoorruimten voor het bedrijf zelf en betreffen een verplaatsing.
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
De ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelvoorziening. Het is een distributiecentrum.
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
Het bedrijfsperceel wordt niet uitgebreid. Vanwege de ligging tussen het bos- en natuurgebied van Boswachterij en de atletiekvereniging is er geen ruimte voor een toekomstige uitbreiding.
de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
Het bedrijfsperceel wordt niet uitgebreid. Vanwege de ligging tussen het bos- en natuurgebied van Boswachterij en de atletiekvereniging is er geen ruimte voor een toekomstige uitbreiding.
2. In afwijking van het eerste lid , onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
Het bedrijfsperceel wordt niet uitgebreid. Het betreft alleen een uitbreiding van het bebouwd oppervlak van ca. 6,5%. Dit staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang.
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
Zie toetsing artikel 4.6, tweede lid.
 - c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
Het bedrijfsperceel zelf is reeds volledig verhard. Door de beperkte uitbreiding van de bebouwing met de kantoorruimten worden de ecologische en landschappelijke waarden niet aangetast. Aan de voorzijde van de nieuwe kantoorruimte wordt een nieuwe groenvoorziening van 434 m² aangelegd.
 - d. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.
Door de beperkte uitbreiding met kantoorruimten zal de ruimtelijke en

architectonische kwaliteit van de bedrijfsbebouwing versterkt worden. Tevens wordt een investering gedaan in de kwaliteit van het landschap.

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;
De realisatie van een nieuwe kantoorruimte als vervanging van de verouderde inpandige ruimten heeft als doel het bedrijf toekomstbestendig te maken en het magazijn efficiënter te kunnen gebruiken. Door het toevoegen van beperkte extra bebouwing op het bestaande bedrijfsperceel is juist sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.
 - b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
Het bedrijf heeft een gezonde bedrijfsvoering en heeft een ambitie tot groei. Door deze beperkte uitbreiding kan deze groeiambitie gerealiseerd worden, waardoor de werkgelegenheid op het distributiecentrum uitgebreid zou kunnen worden.
 - c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - III. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.
Het distributiecentrum is op een voor het bedrijf geschikte locatie gelegen. Door het realiseren van de beperkte uitbreiding met de kantoorruimten is het bedrijf weer toekomstbestendig. De investering in de uitbreiding met kantoorruimten staat niet in verhouding tot een volledige verplaatsing van het bedrijf.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.1 van de Verordening is gesteld dat een bestemmingsplan dat voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet een verantwoording bevatten die aangeeft hoe:

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naastgelegen omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en waar toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
Het bedrijfsperceel zelf is reeds volledig verhard. Door de beperkte uitbreiding van de bebouwing met de kantoorruimten worden de ecologische en landschappelijke waarden niet aangetast. Door het realiseren van de beperkte uitbreiding met kantoorruimten op het bestaande bedrijfsperceel wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik.
- b. Als onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik gekeken wordt naar het gebruik van het bestaand bouwperceel. Uitbreiding hiervan kan indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om dat binnen de toegestane ruimtebeslag te doen. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet toepassing gegeven worden aan de ladder. Tot slot wordt bepaald dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwperceel (geconcentreerd) opgericht moeten worden.
De ontwikkeling beoogd om beperkt nieuwe bebouwing binnen het bestaande bedrijfsperceel en geconcentreerd op te richten. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik op het bestaande bedrijfsperceel.
- c. Rekening is gehouden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft bodemkwaliteit, waterhuishouding en eventuele cultuurhistorische-, ecologische-, aardkundige en landschappelijke waarden. Tevens moet de beoogde functie in de omgeving passen en moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling.
In deze ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat er geen significante gevolgen zijn voor de in het plan begrepen grond en naaste omgeving.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Met artikel 3.2 van de Verordening benadrukt de provincie dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ook verzekerd moet worden dat een verbetering plaatsvindt van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Daarbij wordt aangegeven dat de bedoelde kwaliteitsverbetering mede kan betreffen:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening ruimte;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Door de provincie is een handreiking opgesteld om invulling te geven aan de uitvoering van deze kwaliteitsverbetering (november 2011). Voor iedere “ruimtelijke ontwikkeling” dient namelijk onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van conceptafspraken in regionaal verband van het Hart van Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald die de gemeente Gilze en Rijen zal gaan hanteren. Het initiatief valt in categorie 3, zodat boven op de landschappelijke inpassing ook een verplichting komt van landschapsinvestering.

Uitwerking plangebied – investering kwaliteitsverbetering

Als eerste wordt de huidige waarde van het plangebied berekend. Vervolgens is de waarde plangebied na realisatie van het plan berekend. Het verschil tussen beide bepaalt de hoogte van de tegenprestatie. Vervolgens is aangegeven hoe de tegenprestatie is vormgegeven.

De uitbreiding heeft een oppervlakte van 681,4 m². Deze uitbreiding bestaat uit 413 m² kantoorruimte en facilitaire ruimte en een luifel van 268,4 m². Daarnaast zal er voor het kantoor een groenvoorziening ter grootte van ca. 434 m² worden aangelegd. Deze ruimte kan hierdoor niet meer voor bedrijfsactiviteiten gebruikt worden en daalt hierdoor in waarde. De gevolgen van de ontwikkeling voor de waarde van het bedrijfsperceel is als volgt bepaald:

Voor grond op bedrijventerrein De Haansberg In Rijen bedraagt de grondprijs € 130,- per vierkante meter. Dit betreft gronden die grotendeels bebouwd kunnen worden. Deze grondprijs is ook als uitgangspunt genomen voor het terrein van Satelliet in Rijen.

In het specifieke geval van Satelliet aan Vijf Eiken 5 wordt onbebouwde bedrijfsgrond omgezet naar bebouwde bedrijfsgrond. In de regel wordt voor bedrijfsgronden buiten het bouwvlak de helft van de grondwaarde van bedrijfsgronden binnen het bouwvlak gerekend. De waardevermeerdering van het omzetten van onbebouwde naar bebouwde bedrijfsgrond bedraagt dus € 65,-.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
Oude situatie	m2	Waarde/m2	waarde
bedrijfsperceel	34.725		
Bebouwde bedrijfsgrond	10.566	€ 130,-	€ 1.373.580,-
Onbebouwde bedrijfsgrond	24.159	€ 65,-	€ 1.570.335,-
subtotaal			€ 2.943.915,-
Nieuwe situatie			
Bedrijfsperceel	34.725		
Bebouwde bedrijfsgrond	10.979	€ 130,-	€ 1.427.270,-
Onbebouwde bedrijfsgrond (inclusief luifel)	23.312	€ 65,-	€ 1.515.280,-
Groen	434	€ 1,-	€ 434,-
subtotaal			€ 2.942.984,
Waardevermeerdering			€ - 931,-

De realisatie van een nieuw kantoorgedeelte in combinatie met een groenvoorziening leidt per saldo niet tot een waardevermeerdering van het bedrijfsperceel als totaal. Een investering in de kwaliteit van het landschap is daardoor niet noodzakelijk.

De geplande groenstroken zullen in een volgend bestemmingsplan de bestemming “Groen” krijgen.

5.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen!'

De toekomstvisie Gilze en Rijen geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025.

De gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. 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 kwaliteit te behouden en ze verder te versterken. Ook wil de gemeente nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als er met z'n allen aan wordt gewerkt. Het is nodig dat de gemeente verbindingen legt met inwoners bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de omringende gemeenten.

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

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

Welstandsnota Gilze Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. 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 gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die 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 het bij de besluit behorende kaart. Voor de gele gebieden geldt niet meer de Welstandsnota Gilze en Rijen, 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 meer, met uitzondering van de excessenregeling.

Het plangebied valt in het gele gebied. De Welstandsnota Gilze en Rijen geldt niet voor plannen in het gele gebied. Hiervoor gelden algemene voorschriften (redelijke eisen van welstand) waaraan uw 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 begrijpelijke en logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
- het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en 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, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.

6. RANDVOORWAARDEN

6.1. Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: 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.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Onderzoek

In opdracht van Satelliet Meubelen B.V. heeft Inventerra Comon Services bv (Inventerra) in maart en april 2016 een verkennend bodemonderzoek (opgenomen in de bijlage) conform de NEN 5740 en een asfaltonderzoek conform de CROW 210 verricht op de locatie aan de Vijf Eiken 5 te Rijen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging. De locatie is onderzocht conform de onderzoeksstrategie voor een 'onverdachte, niet-lijnvormige locatie' (ONV-NL).

Uit de resultaten van het verkennend bodem- en asfaltonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Het vrijkomende asfalt is niet teerhoudend.
- De zandige bovengrond (0,05 – 0,5 m-mv) en ondergrond (0,5 – 1,5 m-mv) ter plaatse van de geplande uitbreiding zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 102) is licht verontreinigd met zink en matig verontreinigd met barium.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'onverdachte locatie' bevestigd. De verhoogde concentraties barium en zink in het grondwater worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden, die in het grondwater vaker (verhoogd) worden aangetoond.

Omdat de vrijkomende grond niet verontreinigd is, zal die grond naar verwachting zonder beperkingen elders toegepast kunnen worden. Bij toepassingsmogelijkheden elders of bij afvoer naar een erkend verwerker dient de vrijkomende grond mogelijk nog wel conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden gekeurd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.1 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.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingkwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente. Voor het plangebied geldt echter dat er weinig directe invloed is.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

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

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt met hen de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

Waterbeheerplan 2016-2021 (waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk houden wij rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke

ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater
- een duurzame energiewinning;

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen.

Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Hiertoe dient een compensatie voor het plangebied te worden gerealiseerd, welke bij verschillende omstandigheden moet worden getoetst. Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater, wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer wordt gecompenseerd in een voorziening met voldoende retentie.

De voorkeur voor hemelwater gaat uit naar, indien mogelijk, bergen en/of infiltreren om verdroging te voorkomen.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

De kantoorruimten worden gerealiseerd op gronden die nu al volledig verhard zijn. Het verhard oppervlak neemt niet toe. De kantoorruimten zullen evenals de bestaande gebouwen op de bestaande riolering worden aangesloten. Bij de nadere uitwerking zal onderzocht worden of het hemelwater van de kantoorruimte geïnfiltreerd kan worden in de aangrenzende groenstrook.

Conclusie

Er treden voor dit project geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

6.2 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

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 (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor 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.

Monitoringsprogramma Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

Om zeker te stellen dat overal tijdig de grenswaarden worden gehaald, vindt een jaarlijkse monitoring van de luchtkwaliteit plaats. De monitoring is als verplichting opgenomen in artikel 5.14 van de Wet Milieubeheer, dat betrokken bestuursorganen verplicht om jaarlijks aan de minister van VROM te rapporteren over de voortgang en uitvoering van de maatregelen en projecten die in het NSL zijn opgenomen en over de effecten daarvan op de luchtkwaliteit.

De monitoring geeft een actueel beeld van de luchtkwaliteit met kaartjes tot op lokaal niveau om burgers en Raad en College te informeren. Voor wat betreft het plangebied in Rijen blijkt dat de monitoring voor 2014 geen berekende overschrijdingen opleverde.

Onderzoek

Voorliggend planvoornemen voorziet een beperkte uitbreiden van het bebouwd oppervlakte als gevolg van het verplaatsen van de verouderde inpandige kantoorruimten. Door deze ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. De ontwikkeling draagt niet 'in betekenende mate' (IBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Op het gebied van luchtkwaliteit zijn geen bezwaren voor de uitvoering van het plan.

6.3 Geluid

Beleid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat. In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen. Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder.

Onderzoek

Er is geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelige bestemming. Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Lettende op het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de herontwikkeling van het perceel.

6.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

De Wet milieubeheer 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 “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Er dient rekening gehouden te worden met milieufstanden van omliggende bedrijven ten opzichte van de woningen.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

Onderzoek

Door de realisatie van de kantoorruimte 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.

Conclusie

Op het gebied van bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor het plan.

6.5 Flora en fauna

Beleid

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. *De strikt beschermde soorten;*
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Onderzoek plangebied

De uitbreiding van de bebouwing met de nieuwe kantoorruimten is geprojecteerd in een verharde smalle strook direct naast de bestaande loods. In deze zone zullen geen beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn.

Conclusie

Op het gebied van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het plan.

6.6 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

Archeologie

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

Onderzoek plangebied

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan Buitengebied is voor het plangebied geen dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur op het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat

om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Transport van gevaarlijke stoffen over spoor

De spoorlijn te Rijen heeft een PR 10-6 / jaar contour van maximaal 8 meter vanuit het midden van de buitenste twee sporen. Binnen deze zone mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden. Het plangebied buiten deze 10-6 / jaar contour. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze contour gerealiseerd worden.

Wat betreft het groepsrisico zal er geen verandering plaats vinden. De ontwikkeling van de kantoorruimte betreft een interne verplaatsing van bedrijfsruimten, waardoor het aantal werkzame personen niet significant toe zal nemen.

Conclusie

Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

6.8 Kabels en leidingen

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

6.9 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het initiatief is gelegen binnen één luchtvaartverkeerszone van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor een hoogtebeperking is opgelegd voor aanvliegeroutes. In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen is op de locatie de gebiedsaanduiding 'ihcs – 1' opgenomen. Binnen de aanduiding 'ihcs – 1' is de hoogte vastgesteld op 56m boven NAP. Deze hoogte is opgelegd in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. De hoogte beperking welke geldt op de planlocatie brengt geen beperkingen met zicht mee voor de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Gilze en Rijen geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is bij dit plan geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er kan geen kostenverhaal plaats vinden via het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. In de gemeentelijke legesverordening is opgenomen dat in een dergelijk geval aan de hand van een vooraf opgestelde uren-/kostenraming de kosten voor de projectafwijkingsprocedure door de initiatiefnemers zullen worden betaald.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over verhaal van eventuele planschade.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de omgevingsvergunning wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo en de Awb wordt voor deze omgevingsvergunning gevolgd.

.