



Bestemmingsplan herontwikkeling
Aardstraat 2 en 2a te Molenschot
NL.IMRO.0784.BPAardstraat2en2a-VA01



Colofon

Rapport: Bestemmingsplan herontwikkeling Aardstraat 2 en 2a te Molenschot

Rapportnummer: 2020.0623

Status: Vastgesteld

Datum: 14 juli 2023

Projectlocatie

Aardstraat 2 en 2a

5124 RV Molenschot

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© juli 2023 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleiding	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Leeswijzer	2
HOOFDSTUK 2 Huidige situatie	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Ligging projectlocatie	4
2.3 Ruimtelijke structuur	4
2.4 Functionele structuur	5
2.5 Geldend bestemmingsplan	5
2.6 Huidige aanwezige bebouwing en gebruik plangebied	10
HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving	13
3.1 Beoogde ontwikkeling	13
3.2 Landschappelijk inpassingsplan	15
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant	18
4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	21
4.3 Gemeentelijk beleid	25
4.3.1 Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025	25
4.3.2 Bestemmingsplan	26
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	27
5.1 Milieu	27
5.1.1 M.e.r. plicht	27
5.1.2 Bodem	28
5.1.3 Lucht	28
5.1.4 Geur	29
5.1.5 Geluid	30

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	31
5.1.7 Externe veiligheid	32
5.1.8 Kabels en leidingen	36
5.2 Water.....	36
5.2.1 Beleid	36
5.2.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	37
5.3 Natuur	38
5.3.1 Gebiedsbescherming	38
5.3.2 Soortenbescherming	38
5.4 Archeologie	39
5.5 Landschap en cultuurhistorie	40
5.6 Verkeer	41
5.6.1 Mobiliteit	41
5.6.2 Parkeren	41
HOOFDSTUK 6 Juridische opzet.....	42
6.1 Algemeen	42
6.1.1 Wettelijk kader	42
6.1.2 Planonderdelen	42
6.1.3 Inhoud algemeen	42
6.1.4 Regels	42
6.2 Verbeelding.....	43
6.3 Toelichting op de regels.....	43
HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid.....	47
7.1 Economische uitvoerbaarheid	47
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

BIJLAGEN

Bijlage I	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage II	Schetsplan bedrijfsloods en bijgebouw
Bijlage III	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage IV	QuickScan Flora en Fauna
Bijlage V	AERIUS berekening aanleg- en gebruiksfase
Bijlage VI	Overzichtstekening geroerde grond
Bijlage VII	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage VIII	Nota van zienswijzen

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De initiatiefnemer is woonachtig en bedrijfsvoerende aan de Aardstraat 2 en 2a te Molenschot. Initiatiefnemer exploiteert ter plaatse sinds vele jaren een varkenshouderij. De initiatiefnemer heeft zich ingeschreven bij de Saneringsregeling varkenshouderij (Srv) en heeft op 1 juli 2020 de beschikking voor de deelname aan de Srv ontvangen. Onderdeel en voorwaarde van deze regeling betreft het indienen van een verzoek aan het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente waarin de varkenshouderij zich bevindt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op de locatie niet langer een intensieve veehouderij kan worden geëxploiteerd of gevestigd.

Op 14 juli 2020 is er een principeverzoek aan het college van B&W voorgelegd waarin de beoogde ontwikkeling is toegelicht. De initiatiefnemer wenst graag de varkensstallen, met een totale oppervlakte van 4.104 m² te saneren in het kader van de Srv-regeling en het perceel te herontwikkelen en in gebruik te nemen als zelfstandig loon-, mechanisatie- en constructiebedrijf (agrarisch-technisch hulpbedrijf). Daarnaast bestaat het voornemen om de bedrijfswoning inclusief een bijgebouw en de bedrijfsbebouwing welke tijdelijk voorziet in een mantelzorgbehoefte te behouden. Tot slot wordt een gedeelte van een varkensstal afgebroken en naderhand herbouwd op een andere locatie binnen het perceel, welke in gebruik wordt genomen ten behoeve van het agrarisch-technisch hulpbedrijf.

Deze loods heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van circa 1.250 m² en het bijgebouw achter de woning een oppervlakte van ca. 276 m². De bebouwing welke buiten de Srv-regeling wordt gesloopt heeft een totale oppervlakte van 352 m². De te behouden bedrijfsbebouwing welke momenteel tijdelijk in gebruik is om te voorzien in een mantelzorgbehoefte heeft een oppervlakte van 191 m². Na beëindiging van de mantelzorgbehoefte wordt deze wederom in gebruik genomen als bedrijfsgebouw.

Op 21 juli 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Gilze en Rijen besloten om een positieve grondhouding in te nemen om ter plaatse van de Aardstraat 2 en 2a te Molenschot een agrarisch-technisch hulpbedrijf te vestigen mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Om de wensen te kunnen realiseren dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied zoals weergegeven in figuur 1 op de volgende pagina, omvat de percelen aan de Aardstraat 2 en 2a te Molenschot, gemeente Gilze en Rijen. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie P,

perceelnummers 373, 545, 546, 1124 ,1132 en 1133. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Gilze en Rijen.



Figuur 1. Ligging plangebied t.o.v. omgeving (plangebied rood omkaderd).

1.3

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 4 een toets op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de milieutechnische uitvoerbaarheid van het

bestemmingsplan. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 de juridische opzet en voorziet hoofdstuk 7 in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

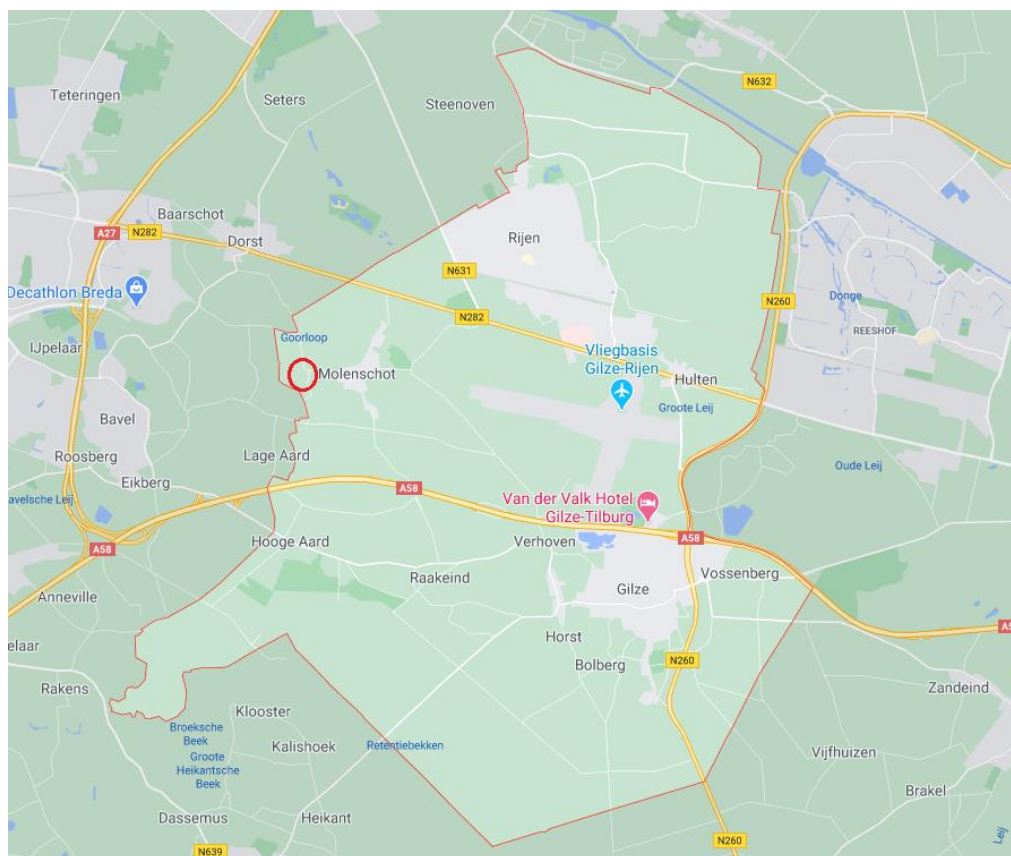
HOOFDSTUK 2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de omgeving waarin het plangebied zich bevindt. De beschrijving richt zich op de huidige structuren, kenmerken, functies en waarden van de omgeving van het plangebied.

2.2 Ligging projectlocatie

Het plangebied is, zoals eerder aangegeven, gelegen aan de Aardstraat 2 en 2a te Molenschot in het westen van het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. In figuur 2 is de ligging van het plangebied in de gemeente Gilze en Rijen weergegeven.

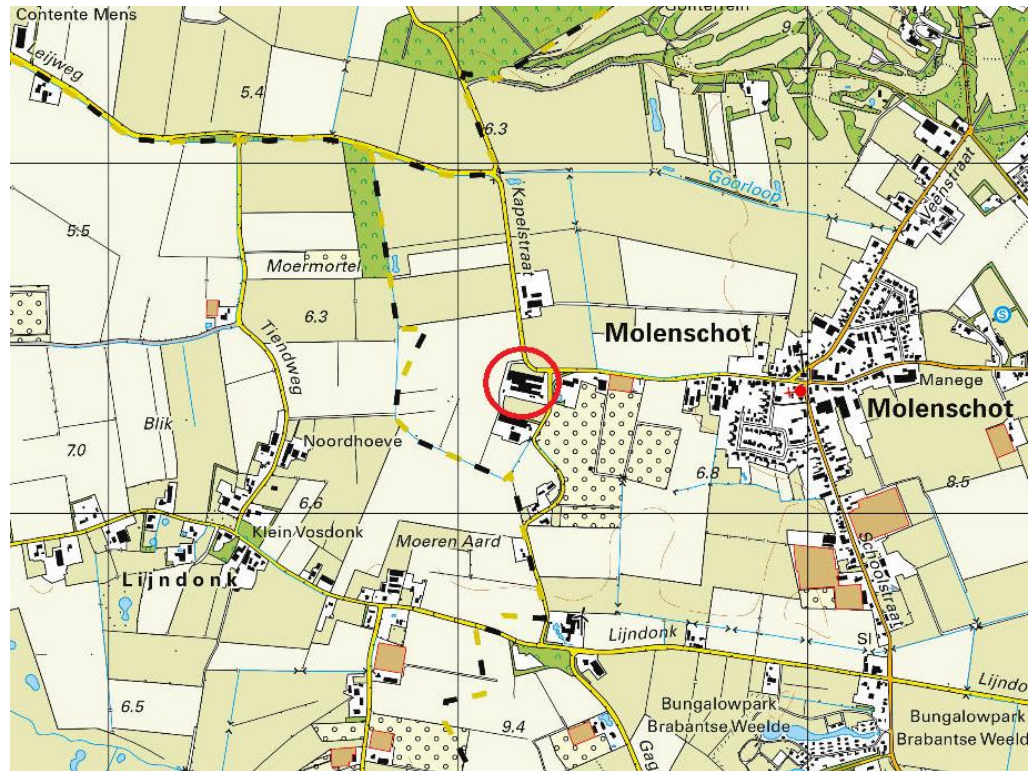


Figuur 2. Ligging plangebied (rode cirkel) in de gemeente Gilze en Rijen.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gesitueerd op circa 500 meter ten westen van het dorp Molenschot (zie figuur 3). Daarnaast is het plangebied gelegen in de nabijheid van het buurtschap 'Lage Aard'. Het plangebied wordt ontsloten door de Aardstraat, welke richting het zuiden overgaat in de Lijndonk en de Kapelstraat welke naar de kern Molenschot leidt. Op 1,5 kilometer ten noorden is de N282 gelegen en op 1,5 kilometer ten zuiden is de

A58 gelegen. Aan de Aardstraat en Kapelstraat zijn verschillende burgerwoningen en (agrarische) bedrijven gelegen. Tussen de bebouwing liggen percelen grasland, waardoor de Aardstraat een halfopen karakter met weidse doorzichten heeft.



Figuur 3. Uitsnede topografische kaart. Plangebied rood omcirkeld.

2.4 Functionele structuur

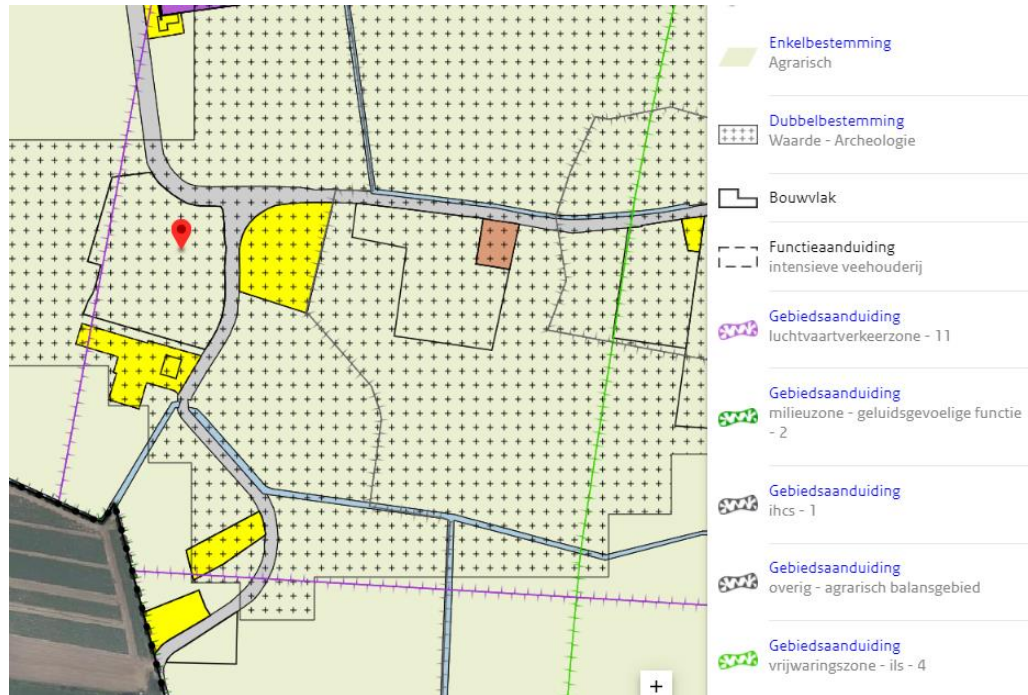
De functies in de omgeving worden gekenmerkt door een mengeling van ‘(agrarische) bedrijvigheid’ en ‘wonen’. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich ten zuiden met name burgerwoningen en een kaasmakerij. Ten oosten zijn twee agrarische bedrijven, een begraafplaats en de kom van Molenschot gelegen. Aan de noordkant is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen wat omgezet is naar een agrarisch loonwerkbedrijf.

2.5 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie aan de Aardstraat 2 en 2a te Molenschot is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ welke op 1 juli 2013 is vastgesteld vigerend. In figuur 4 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Conform dit bestemmingsplan rust er op het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Ook is er een bouwvlak opgenomen. Daarnaast zijn er een aantal functie- en gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’
- Gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – 11’

- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluidsgevoelige functie – 2'
- Gebiedsaanduiding 'ihcs – 1'
- Gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch balansgebied'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – ils – 4'



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld d.d. 01-7-2013. Planlocatie aangegeven met rode tag.

Het is binnen de huidige bestemming niet mogelijk om een agrarisch-technisch hulpbedrijf te exploiteren. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf' (artikel 42.12.3). Ondanks het feit dat in de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan geen gebruik wordt gemaakt van genoemde wijzigingsbevoegdheid, wordt er hierbij aansluiting gezocht. Uit de toetsing van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid blijkt dat aan een groot aantal voorwaarden kan worden voldaan. Hieronder wordt per voorwaarde een korte motivatie gegeven.

42.12.3 Ontwikkelingen na planwijziging toegestaan

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

1. het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk;

Het agrarisch bedrijf ter plaatse wordt beëindigd in het kader van de Srv-regeling. Voorwaarde aan deelname aan deze regeling is dat de intensieve veehouderij beëindigd wordt en herbestemming van het perceel dient plaats te vinden. In onderhavige ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf omgezet naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf waardoor het agrarisch gebruik wordt beëindigd en het agrarisch hergebruik niet meer mogelijk is.

2. stapeling/cumulatie van vervolgfuncties is niet mogelijk;

Er zal geen stapeling/cumulatie van vervolgfuncties plaatsvinden. Er verdwijnt één agrarisch bedrijf en er zal één agrarisch-technisch hulpbedrijf toegevoegd worden.

3. ingeval van planwijziging ten behoeve van de functies waarvoor een beperkt oppervlak van de bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt, dient sloop van de overvloedige bebouwing plaats te vinden, waarbij minimaal de helft van de bestaande bebouwing moet worden gesaneerd. Voor zover de bestaande bebouwing meer bedraagt dan de maximale oppervlakten in tabel 1, dient ook deze bebouwing gesaneerd te worden;

Conform tabel 1 dient het agrarisch technisch hulpbedrijf in de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden. De her te bouwen bedrijfsgebouwen betreft bebouwing welke nu feitelijk aanwezig is, maar wordt gesaneerd en herbouwd. Dit is een voorwaarde zoals gesteld in de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV).

vervolgfunctie	max. opp. bebouwing in gebruik voor vervolgfunctie (m²)
wonen/hobbyboer	woning: bestaand bijgebouwen: 100 m²
agrarisch handels- en exportbedrijf (transport- en opslagbedrijven, koelhuizen, veehandelsbedrijf, foeragehandel, paardenhandel)	bestaande bebouwing*
agrarisch loonwerk-/hulptechnisch bedrijf in categorie A, B1 of B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	bestaande bebouwing*
inpendige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	1.000 m²
paardenafrichtingsbedrijf	bestaande bebouwing*
paardenstalling/pensionstalling/stalhouderij	1.000 m²
veearts/hoefsmederij/KI-station	Bestaande bebouwing*
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	1.000 m²
hoveniersbedrijf in categorie A, B1 of B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	bestaande bebouwing*
dierenpension/hondenfokkerij,	1.000 m²
recreatief nachtverblijf/kampeerboerderij/trekshutten met uitzondering van kleinschalig kamperen	500 m²
kleinschalige horecagelegenheid behorende tot de categorieën 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten/ dagrecreatie (zoals theeschenkerij, restaurant, boerderijcafé, wijnproeverij, speelboerderij)	400 m²
sociale functie (zoals resocialisatie, therapie, zorgboerderij)	1.000 m²
inpendige statische volumineuze opslag en stalling van niet agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot de categorieën A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	1.000 m²
opslag en stalling van recreatieve vervoermiddelen (zoals caravans, boten, oldtimers)	bestaande bebouwing*
overige niet agrarische bedrijven behorende tot de categorieën A en B1 van Staat van Bedrijfsactiviteiten met uitzondering van detailhandel en horecabedrijven	400 m²

* met uitzondering van kassen

Tabel 1 Vervolgfuncties na wijziging



4. het bepaalde in sub 3 is niet van toepassing indien het cultuurhistorische waardevolle bebouwing betreft;

n.v.t

5. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;

Na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal er een maximum bebouwd oppervlakte opgenomen worden zodat er geen nieuwe gebouwen of bestaande gebouwen kunnen worden uitgebreid.

6. het bouwvlak wordt verkleind waarmee het huidige erf wordt vastgelegd;

Het bouwvlak zal verkleind worden tot de beoogde bebouwing en het bijbehorende erf.

7. in afwijking van het bovenstaande geldt dat nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van alle bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt dat maximaal 20% van de gesloopte gebouwen mag worden teruggebouwd tot een maximum van 400 m² met dien verstande dat bij de vervolgfunctie wonen maximaal 25% van de gesloopte gebouwen mag worden teruggebouwd met een maximum van 200 m²;

In de beoogde situatie wordt een deel van de bedrijfsgebouwen hergebruikt als loods t.b.v. het agrarisch-technisch hulpbedrijf (1.250 m²) en een bijgebouw bij de bedrijfswoning met een oppervlakte van 276 m². Dit bijgebouw voorziet onder andere in de voorzieningen die benodigd zijn om energieneutraal te acteren voor zowel privé als bedrijfsmatig gebruik. Daarnaast wordt het bijgebouw gebruikt als garage, een bijkeuken en opslag van privé. Om de oppervlakte boven de rechtstreeks toegestane 200 m² aan bijgebouwen te kunnen realiseren worden de te slopen gebouwen (die niet in aanmerking komen voor de Srv-regeling) ingezet in het kader van de gemeentelijke sloopkwaliteitsregeling. In die zin is er sprake van herbouw van gebouwen binnen het perceel, waardoor deze met minimaal ruimtegebruik worden gesitueerd. Hiermee is de beoogde ontwikkeling passend binnen de gestelde voorwaarden.

8. in afwijking van het bovenstaande geldt dat bij een bestemmingswijziging naar Wonen:

n.v.t.

9. de opslag van goederen anders dan in gebouwen is niet toegestaan met uitzondering van de vervolgfuncties agrarisch handels- en exportbedrijf, agrarisch loon-/hulptechnisch bedrijf en hoveniersbedrijf, waarbij maximaal 100 m² aan buitenopslag mag plaatsvinden;

De vervolgfunctie betreft een agrarisch-technisch hulpbedrijf waardoor maximaal 100 m² aan buitenopslag mag plaatsvinden. In afwijking hiervan wordt 200 m² aan buitenopslag gevraagd voor de realisatie van een viertal opslagvakken van ieder 5 x 10 meter. Dit voor de opslag van groenafval, ophoogzand, zwarte grond e.d.

10. na de bestemmingswijziging dient de specifieke bouwaanduiding 'vab' te worden opgenomen dat aangeeft dat het een vrijkomende agrarische bebouwing betreft en dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen niet mag worden vergroot;

De specifieke bouwaanduiding 'vab' zal in de verbeelding opgenomen worden.

11. vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de vervolgfunctie op deze locatie milieuhygiënisch inpasbaar is.

12. er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat onderhavige ontwikkeling geen beperkingen optreden voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven.

13. voor duurzame locaties geldt dat hier alleen vervolgfuncties zijn toegestaan als de locatie eerst minimaal 6 maanden is aangeboden op de markt voor te verplaatsen intensieve veehouderijen, met dien verstande dat deze eis niet geldt indien de eigenaar van het beëindigde bedrijf het bedrijf niet verkoopt en op deze locatie blijft wonen. Aan de hand van de in bijlage 3 opgenomen tabel kan worden bepaald of er sprake is van een duurzame locatie;

Door deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV) is bovenstaande niet van toepassing.

14. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;

Uit paragraaf 5.3 en 5.5 blijkt dat de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

15. er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak;

Er is in dit bestemmingsplan zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 3.2 en bijlage I is dit landschappelijk inpassingsplan verder uitgewerkt.

16. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

Uit paragraaf 5.6 blijkt dat onderhavig planvoornemen niet bij draagt aan een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

2.6 Huidige aanwezige bebouwing en gebruik plangebied

Zoals eerder beschreven is het plangebied gelegen op de percelen 373, 545, 546, 1124, 1132 en 1133 (zie figuur 5). Op 5 van de percelen ligt het agrarisch bouwvlak. Het overige perceel (1124) is in gebruik als erfverharding om de achterzijde van het perceel te bereiken. Op het agrarisch bouwvlak bevinden zich: de bedrijfswoning, drie varkensstallen met een totale oppervlakte van 4.104 m², een bedrijfsgebouw welke tijdelijk voorziet in een mantelzorgbehoefte, een opslagruimte voor machines en twee bijgebouwen (zie figuur 6). De blauw omkaderde gebouwen zijn de gebouwen welke in aanmerking komen voor de Srv-regeling. Naast de bestaande bebouwing is op de locatie aan de Aardstraat 2 en 2a tevens een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe vleesvarkensstal met een oppervlakte van 2.691,4 m² ten zuiden van de bestaande bebouwing (zie figuur 7).



Figuur 5. Kadastrale situatie. Plangebied rood omkaderd



Figuur 6. Overzicht gebouwen. De werkplaats zal gedurende de saneringswerkzaamheden in gebruik blijven en pas na herbouw van de loods worden verwijderd. Hiervoor wordt een voorwaardelijk verplichting opgenomen. De materialen t.b.v. de her te bouwen loods blijven op het perceel aanwezig.



Figuur 7. Luchtfoto projectlocatie inclusief ligging vergunde maar niet gerealiseerde vleesvarkensstal aan de zuidzijde van het perceel

HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving

3.1 Beoogde ontwikkeling

Ter plaatse van het plangebied zal de varkenshouderij beëindigd worden. Om gebruik te kunnen maken van de Srv-regeling zal aan de vereisten vanuit deze regeling voldaan moeten worden, waaronder de borging dat de varkenshouderij onomkeerbaar gesloten wordt. Zo dienen alle stallen gesloopt te worden, dienen de varkensrechten doorgehaald te worden, dient de milieuvergunning en vergunning Wet natuurbescherming ingetrokken te worden en zal de varkenshouder een verzoek bij het bevoegde bestuursorgaan in moeten dienen om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op de locatie niet langer een intensieve veehouderij kan worden gevestigd. De initiatiefnemer wenst ter plaatse van de varkenshouderij, in de her te bouwen loods, een zelfstandig loon-, mechanisatie- en constructiebedrijf (agrarisch technisch hulpbedrijf) op te starten. Het her te bouwen bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van circa 1.250 m² en zal tegen de achterzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing (191 m², welke op dit moment in gebruik is als mantelzorgwoning) gerealiseerd worden. Na beëindiging van de mantelzorg als gevolg van overlijden of verhuizing wordt deze wederom in gebruik genomen als bedrijfsbebouwing.

Bij de woning wordt een bijgebouw met een oppervlakte van 276 m² gerealiseerd. Dit voor het binnen stallen van auto's, het realiseren van voorzieningen om zelf in de energie- en waterbehoefte te kunnen voorzien en om de bestaande nutsvoorzieningen te kunnen behouden. De gemeente Gilze en Rijen staat standaard 200 m² toe bij het wijzigen van een agrarische bestemming naar een bedrijfs- of woonbestemming. Om de oppervlakte boven de rechtstreeks toegestane 200 m² te kunnen realiseren worden de te slopen gebouwen, welke niet in aanmerking komen voor de Srv-regeling ingezet in het kader van de gemeentelijke Sloopkwaliteitsregeling. In totaal wordt er buiten de Srv-regeling om 352 m² aan overtollige bebouwing gesloopt (zie onderstaande figuur 8). Dit is 152 m² boven de toegestane 200 m². Bij de toepassing van de ratofactor 1:2 conform de Sloopkwaliteitsregeling bedraagt het totaal aantal m² aan bijgebouwen $(152 : 2) + 200 = 276 \text{ m}^2$.



Figuur 8 Overzicht oppervlakte overtollige bebouwing buiten Srv om

In totaal wordt er voor de deelname aan de Srv-regeling 4.104 m² aan varkensstallen gesloopt. In figuur 9 is de beoogde situatie weergegeven
Concreet houdt de wens het volgende in:

- De bestemming 'Agrarisch' omzetten naar (agrarisch technisch hulp) 'Bedrijf'.
- Behoud van de bedrijfswoning, bedrijfsbebouwing (welke momenteel in gebruik is als mantelzorgwoning) en herbouw van het bijgebouw bij de bedrijfswoning en de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw t.b.v. het agrarisch-technisch hulpbedrijf.



Figuur 9. Beoogde situatie

3.2 Landschappelijk inpassingsplan

In figuur 10 is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. Het volledige inpassingsplan is in bijlage I weergegeven.

De nieuwe bedrijfsopzet is ingericht op goede ontsluiting en manoeuvreerruimte ten zuiden van de nieuwe bedrijfsruimte. Via de bestaande inritten is het verharde deel te bereiken voor vracht- en landbouwverkeer. De groeninrichting (tuin) aan de straatzijde blijft gehandhaafd, inclusief de solitaire landschapsboom (rode beuk). Aan de achterzijde ligt de derde uitgang. Deze is alleen nodig voor het grote zakelijke verkeer. Het terrein wordt omheind door een laag hekwerk (1,2m) hoog. Dit hekwerk wordt begroeid met klimop voor een groene uitstraling. Daarnaast sluit dit aan op het bestaande groene hekwerk ten noorden van de nieuw te bouwen loods. Rondom de verharding en de gebouwen liggen groene ruimtes. De noordelijke groene ruimte wordt begeleid door een bestaande rij eikenbomen. Deze eiken staan op grond van de initiatiefnemer, maar geven een mooie geleiding van de weg en afscherming van de loods. Ten zuiden van de woning staat in de tuin een bossingel met grote bomen. Deze blijft behouden. Achter de achtertuin en bossingel komt een nieuwe hoogstamfruitboomgaard. Een groene afscherming van het bedrijfsterrein vanaf de Aardstraat. Ten zuiden van het plangebied ligt een greppel. Deze vormt geen onderdeel van lokale watersysteem en dient voor infiltratie van het regenwater.



Figuur 10. Landschappelijk inpassingsplan

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

De bestemmingswijziging van slechts één perceel is niet van nationaal belang en leidt tevens niet tot een grootschalige ontwikkeling welke van nationaal belang zou kunnen zijn. Er kan worden gesteld dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te

onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een separate planologische procedure, de ontwikkeling wordt buiten het bestemmingsplan om mogelijk gemaakt doordat de ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid. Voor het overige worden er geen toevoegingen of overwegingen gemaakt om extra mogelijkheden of een gradatie in mogelijkheden op te nemen. Het Barro is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling van kleinschalige aard waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4 uit de SVIR (efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik). De ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van nieuwe ontwikkelingen. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft er voor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. De Ladder voor stedelijke ontwikkeling rekent een ontwikkeling van woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen worden geen woningen toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor deze ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de



‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’ welke op 2 juli 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst.

Structurenkaart

Onderhavige locatie is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gelegen binnen de hoofdzone ‘Landelijk gebied’. De zone landelijk gebied is onderverdeeld in twee perspectieven, namelijk het ‘gemengd landelijk gebied’ en het ‘accentgebied agrarische ontwikkeling’. Uit de structurenkaart komt naar voren dat het plangebied gelegen is binnen het ‘Gemengd landelijk gebied’ (zie figuur 11).



Figuur 11. Uitsnede structuurkaart 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord Brabant'. Plangebied wit omcirkeld.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Onderhavige ontwikkeling, waarin een agrarisch-technisch hulpbedrijf gerealiseerd wordt op een vrijkomende agrarische bebouwingslocatie, is passend binnen Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze regels zijn concreet en geven mogelijkheden voor ontwikkelingen in het buitengebied van Noord-Brabant.

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en geconsolideerd op 1 maart 2020. Onderliggend plan is getoetst aan deze omgevingsverordening. Allereerst gelden er voor ieder plan de algemene regels uit artikel 3 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Artikel 3 voorziet in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (3.6), meerwaardecreatie (3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (3.9).

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

De vormen van de kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Gilze en Rijen is het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant van toepassing. Op 26 november 2015 is de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' vastgesteld.

Het initiatief betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Het bestaande bestemmingsvlak heeft een omvang van 17.090 m². De beoogde bedrijfsbestemming krijgt een omvang van 6.779 m². Het initiatief valt in categorie 3.

Uit de berekening blijkt dat er een waardevermindering van de ruimtelijke ontwikkeling optreedt. Daarnaast vindt nog een landschappelijke inpassing (figuur 12) plaats waardoor het initiatief ruimschoots voldoet aan de benodigde kwaliteitsverbetering. Voor de volledige rapportage van de landschappelijke inpassing en de berekening kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar bijlage II.

Kwaliteitsverbetering Aardstraat 2/2A Molenschot, gemeente Gilze-Rijen			
		 	6-7-2022
Waardering			
Notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' van 26 november 2015 vormt de handreiking voor het de kwaliteitsberekening. De wijziging betreft een Categorie 3 ontwikkeling.			
De eenheidsprijzen landschap zijn gebaseerd op de subsidie stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant. (STILA 19-04-2022)			
omschrijving	eenheid	Bijdrage	totaalwaarde
Waardering			
Huidige situatie			
Agrarisch bouwvlak	16.892 m²	€ 25,00	€ 422.300,00
Bedrijfswooning incl. bijgebouw	198 m²	€ 80,00	€ 15.840,00
TOTAAL	17.090 m²		€ 438.140,00
Nieuwe situatie			
Agrarisch technisch hulpbedrijf bebouwd	1.441 m²	€ 90,00	€ 129.690,00
Agrarisch technisch hulpbedrijf onbebouwd	4.885 m²	€ 45,00	€ 219.825,00
Bedrijfswooning incl. bijgebouw	453 m²	€ 80,00	€ 36.240,00
Agrarische cultuurgrond	7.927 m²	€ 5,50	€ 43.598,50
Groen - Landschappelijke inpassing	2.384 m²	€ 1,00	€ 2.384,00
TOTAAL	17.090 m²		€ 431.737,50
Verschil Huidig - Nieuw			€ 6.402,50-

Figuur 12. Berekening kwaliteitsverbetering

Kosten tegenprestatie				
De eenheidsprijzen landschap zijn gebaseerd op de subsidie stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant. (STILA 20-04-2022)				
omschrijving	eenheid	Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Aanplant groenvoorzieningen				
Aanbrengen landschapsbomen <i>Bomenrij naast inritten en in het veld inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	1 st	€ 83,29		€ 83,29
Aanbrengen lage haag <i>aanplant van het bosplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	624 st	€ 2,15		€ 1.341,60
Aanbrengen hagen <i>aanplant van het haagplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	624 st	€ 2,51		€ 1.566,24
Instandhouding groenvoorzieningen				
Snoeien van bomen	1 st	€ 2,50	10	€ 25,00
Scheren van Knip- en scheerheg	156,0 m	€ 0,96	10	€ 1.497,60
Totaal tegenprestatie excl. BTW				€ 4.513,73

Figuur 13. Kosten tegenprestatie

De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;
- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er hoofdstructuren opgesteld:

- Bestaand stedelijk gebied;
- Natuur Netwerk Brabant;
- Groenblauwe mantel;
- Gemengd landelijk gebied.

Op de 'Integrale plankaart met structuren en aanduidingen' behorende bij de Interim Omgevingsvordening Noord-Brabant, is te zien dat het plangebied binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' valt. In figuur 14 is een uitsnede van deze 'Integrale plankaart' met daarop de betreffende structuren en aanduidingen op het plangebied te zien.



Figuur 14. Uitsnede structuurkaart 'Landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Zoals eerder beschreven in paragraaf 4.2.1 wordt er in het gemengd landelijk gebied een gemengde plattelandseconomie nagestreefd waarbinnen een menging van functies voorkomt. Binnen het gemengd landelijk gebied liggen naast agrarische ontwikkelingsmogelijkheden ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies zoals recreatie, natuur, wonen en bedrijvigheid. Vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf in gemengd landelijk gebied is mogelijk mits aan de voorwaarden uit artikel 3.61 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant kan worden voldaan.

Artikel 3.61 Vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch-verwant bedrijf in Gemengd landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf als:

- a. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving;

Een agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch-verwant bedrijf in landelijk gebied kan zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. De gemeente Gilze en Rijen heeft voor haar buitengebied beleid uitgewerkt waarin een globale ontwikkelingsrichting voor voormalige agrarische bedrijven is opgenomen. 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'. De omschakeling van de intensieve veehouderij naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf met de landschappelijke inpassing van het perceel sluit aan op de ontwikkelrichting van het buitengebied zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie. Gezien de ligging van verschillende functies (onder andere woningen en agrarische (loonwerk) bedrijven in de omgeving), is de herontwikkeling naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf een meer passende functie dan de intensieve veehouderij. Door de verbetering van de omgevingskwaliteit als gevolg van voorgenomen ontwikkeling (verbetering op het gebied van geurbelasting, luchtkwaliteit en ammoniakemissie) en het gegeven dat het beoogde agrarisch-technisch hulpbedrijf in functioneel opzicht passend is binnen de karakteristiek van het gebied, past de ontwikkeling in de omgeving.

- b. de ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel;

Het bouwperceel wordt in voorgenomen ontwikkeling niet gesplitst.

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Overtollige bebouwing wordt in het kader van de SRV-regeling gesloopt. De bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing (welke momenteel in gebruik is als mantelzorgwoning) blijven behouden. Daarnaast zal een bijgebouw bij de woning gerealiseerd worden en zal een bedrijfsgebouw t.b.v. het agrarisch technisch hulpbedrijf gerealiseerd worden

d. mestbewerking is uitgesloten.

Er zal geen mestbewerking plaatsvinden op de planlocatie.

Lid 2

Als een binnen de omgeving passende omvang van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf geldt een bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare.

In de huidige situatie heeft het bouwperceel een oppervlakte van 1,71 hectare. In de toekomstige situatie zal het bouwperceel verkleind worden tot 0,68 hectare zodat de omvang van het agrarisch-technisch hulpbedrijf passend is binnen de omgeving.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied, waar een menging van functies en een gemengde plattelandseconomie het streven zijn. 'Bedrijvigheid' maakt onderdeel uit van deze menging van functies. Het exploiteren van het agrarisch-technisch hulpbedrijf is mogelijk in het gemengd landelijk gebied waar het plangebied in gelegen is. Uit het voorgaande is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit artikel 3.61 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het provinciaal beleid levert dan ook geen belemmeringen op en biedt handvatten voor de ontwikkeling.

4.3

Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

Het relevante vigerende gemeentelijke beleid is vastgesteld in de 'Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025'. Hierin is beleid vastgesteld voor 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'. Op onderhavige planlocatie zal in de toekomst agrarische bebouwing vrijkomen. De gemeente staat positief tegenover nieuwe vormen van ondernemerschap op dit soort locaties. Het realiseren van een agrarisch-technisch hulpbedrijf past dus binnen het beleid van de gemeente Gilze en Rijen. Voorwaarde aan deze ontwikkeling is dat nieuwe activiteiten in het buitengebied niet de ontwikkeling van omliggende agrarische activiteiten in de weg staan. In de directe omgeving zijn



enkele agrarische bedrijven gelegen maar worden met voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig in hun belangen geschaad.

4.3.2 Bestemmingsplan

Zoals eerder in hoofdstuk 2.5 beschreven, is het gemeentelijk bestemmingsplan in feite het enige beleidsstuk waarmee de ontwikkeling in strijd is. Hoewel niet volledig voldaan kan worden aan de voorwaarden uit deze wijzigingsbevoegdheid, is deze wel gericht op een dergelijke omzetting. Daarom heeft de gemeente middels een positief standpunt op het eerder ingediende principeverzoek aangegeven dat het voorstelbaar is dat (middels onderhavig separaat bestemmingsplan) wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

De structuurvisie biedt enerzijds handvatten en anderzijds geen belemmeringen voor het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf. De ontwikkeling is wel in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Middels een positief standpunt en principeakkoord op het eerder ingediende principeverzoek heeft de gemeente echter aangegeven dat de ontwikkeling op deze plek voorstelbaar is en dat middels een goede onderbouwing afgeweken zou kunnen worden van het vigerende bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt er een agrarisch bedrijf beëindigd en omgezet in een agrarisch-technisch hulpbedrijf en zal er geen woningbouwmogelijkheid worden toegevoegd waardoor voorgenomen ontwikkeling niet in bijlage C of D van het besluit m.e.r. voorkomt. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft geen nieuwbouw van woningen waardoor het initiatief geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen. Ook voor het omzetten van het agrarisch bedrijf in een agrarisch-technisch hulpbedrijf is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. In voorgestane ontwikkeling (omzetting intensieve veehouderij naar agrarisch-technisch hulpbedrijf) is er formeel in planologisch-juridisch opzicht geen sprake van een wijziging naar een gevoeliger bestemming en is een bodemonderzoek niet noodzakelijk in het kader van de planologische procedure. Het aspect bodem levert dan ook geen belemmering op voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- a. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- b. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- c. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van objecten waar voor langere tijd verbleven kan worden, zoals woningen, dient onder andere sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2).

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu g/m^3$ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt $50 \mu g/m^3$. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Voor het plangebied blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa $17,77 \mu g/m^3$ (PM_{10}) bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor een jaargemiddelde concentratie en $200 \mu g/m^3$ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt circa $15,19 \mu g/m^3$. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Een functiewijziging kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen dat uiteindelijk effect heeft op de luchtkwaliteit. Gezien het feit dat de intensieve veehouderij



ter plaatse gesaneerd wordt en omgezet wordt naar agrarisch-technisch hulpbedrijf zal sprake zijn van verbetering van de luchtkwaliteit. Daarnaast zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De ontwikkeling heeft dan ook geen dusdanige negatieve invloed op de luchtkwaliteit dat de grenswaarden zullen worden overschreden. Dit zorgt ervoor dat het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit acceptabel is en door de ontwikkeling niet in het geding komt.

Conclusie

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie niet toeneemt, waardoor het initiatief geen significant effect heeft op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven.

In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd en vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven. De wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen gelden vaste afstanden. Dit geldt voor alle soorten dieren. Voorwaarde is dat de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij. Onderhavige bedrijfswoning maakt in de beoogde situatie geen onderdeel meer uit van de veehouderij waardoor een minimumafstand dient aan te houden i.p.v. de waarden voor geurbelasting. Wanneer een locatie buiten de bebouwde kom gelegen is, geldt een minimumafstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde veehouderij welke dieren met een geuremissiefactor huisvest betreft de veehouderij aan de Lijndonkseweg 15. De afstand tot deze intensieve veehouderij bedraagt 590 meter waardoor deze ruimschoots aan de minimumafstand voldoet.

De sanering van de varkenshouderij ter plaatse van de Aardstraat 2 zal leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat t.a.v. het geuraspect. Deze verbetering heeft betrekking op de eigen locatie alsook de omliggende woningen. Er kan worden

geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect geur, op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.1.5 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In deze wet is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of andersoortige planologische procedure. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

In dit geval is ter plaatse reeds sprake van een bestaande bedrijfswoning, waarvoor reeds is bepaald dat de situatie acceptabel is om voor langere tijd te verblijven. Er worden dan ook geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd waardoor er geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd behoeft te worden.

Om te bepalen of er als gevolg van beoogde bestemmingswijziging sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor omliggende woningen, is er een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage III.

Optredende geluidbelastingen op bestaande woningen

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

De langtijdgemiddelde optredende gevelbelastingen ten gevolge van de activiteiten op het terrein en de gebouwen van de inrichting bedragen ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit. Er wordt niet voldaan aan stap 2 van de VNG, wel wordt voldaan aan stap 3. Buitenplanse inpassing is mogelijk. Het bevoegd gezag dient te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht. Als uitgangspunt kan hierbij genomen worden dat er op de huidige locatie momenteel sprake is van een intensieve veehouderij. Deze wordt gesaneerd om plaats te maken voor het agrarisch-technisch hulpbedrijf.

Maximale geluidniveaus

De maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 64 dB(A) ten gevolge van de activiteiten op het terrein en de gebouwen van de inrichting. Er wordt voldaan aan stap 2 van de VNG alsook aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit.

Indirecte hinder

De gevelbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking bedraagt ten hoogste 41 dB(A) etmaalwaarde. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB van de Schrikkelcirkulaire wordt niet overschreden.

Optredende geluidbelastingen maximale planologische mogelijkheden Kapelstraat 41

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

De langtijdgemiddelde optredende gevelbelastingen ten gevolge van de activiteiten op het terrein en de gebouwen van de inrichting bedragen op de grens van het bouwvlak van Kapelstraat 41 ten hoogste 54 dB(A) etmaalwaarde. Er wordt bij geen van de waarneempunten voldaan aan stap 2 of 3 van de VNG. Ook wordt niet voldaan aan het Activiteitenbesluit.

Maximale geluidniveaus

De maximale geluidniveaus bedragen op de grens van het bouwvlak van Kapelstraat 41 ten hoogste 72dB(A) ten gevolge van de activiteiten op het terrein en de gebouwen van de inrichting. Er wordt bij geen van de waarneempunten voldaan aan stap 2 of 3 van de VNG. Ook wordt niet voldaan aan het Activiteitenbesluit.

Indirecte hinder

De gevelbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking bedraagt ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB van de Schrikkelcirkulaire wordt niet overschreden. De bronnen welke de te hoge geluidbelasting veroorzaken liggen verspreid over het gehele terrein, de rijroutes en komend van intern geluid. Het verleggen van bijvoorbeeld de inrit aan de Aardstraat alleen zal niet leiden tot een geluidbelasting die bij de maximale planologische mogelijkheden gaat voldoen aan stap 2 voor de langtijdgemiddelde. Indien al het verkeer het terrein betreedt via de Kapelstraat is dit wel van invloed op de maximale geluidniveau's, deze zullen op de opgenomen waarneempunten dalen. In een vervolgonderzoek kan, indien gewenst, gekeken worden naar de invloed van onder andere bovenstaande opties. Vooralsnog is dit niet verder onderzocht.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is



gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie gelegen in een gebied met overwegend woonbestemmingen en enkele (agrarische) bedrijven. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom niet met 1 stap worden verkleind. In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal woningen gelegen. Het beoogde agrarisch-technisch hulpbedrijf kan ingedeeld worden in de categorie 'Diensteverlening t.b.v. de landbouw: algemeen b.o. > 500 m²'. Dit soort bedrijven vallen in milieucategorie 3.1 wat inhoudt dat de afstand tot milieugevoelige functies zoals woningen minimaal 50 meter dient te zijn. In onderstaande tabel is de werkelijke afstand van het beoogde agrarisch-technisch hulpbedrijf tot omliggende functies inzichtelijk gemaakt.

Adres	Milieugevoelige functie	Minimum afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
Kapelstraat 41	Burgerwoning	50 meter	15 meter	Nee
Aardstraat 6	Burgerwoning	50 meter	55 meter	Ja
Kapelstraat 37	Bedrijfswoning	50 meter	120 meter	Ja
Kapelstraat 44	Burgerwoning	50 meter	150 meter	Ja
Aardstraat 12	Burgerwoning	50 meter	220 meter	Ja

Tabel 2. Afstanden van bedrijven in de omgeving tot de woningbouwkavels op de planlocatie

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er formeel niet kan worden voldaan aan de afstand tot de burgerwoning aan de Kapelstraat 41. Deze minimale afstand van 50 meter heeft betrekking op het aspect geluid. Daarnaast kan er niet aan de minimum afstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geur voldaan worden. Ten aanzien van de aspecten stof en gevaar dient een afstand van 10 meter te worden aangehouden waaraan wel kan worden voldaan.

In paragraaf 5.1.5 is het geluidaspect nader onderzocht en is geconcludeerd dat dit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Ter plaatse van de woning aan de Kapelstraat 41 is namelijk sprake van een ruim voldoende acceptabel woon- en leefklimaat. Voor de overige milieugevoelige functies in de omgeving kan worden voldaan aan de minimum richtafstanden. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (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. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)



- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoord?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

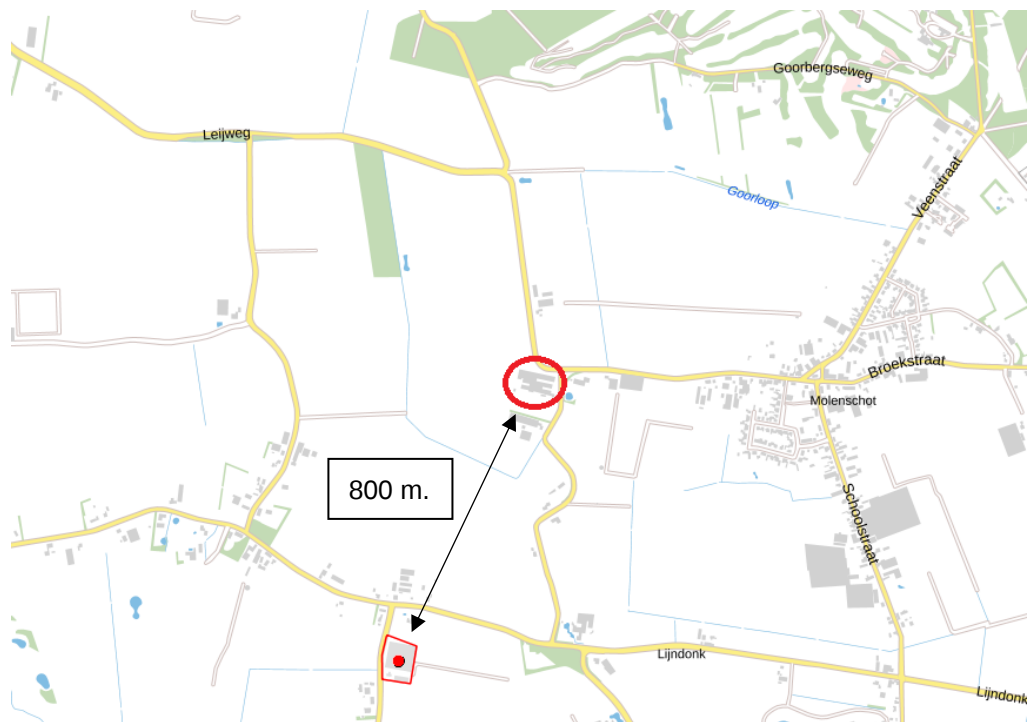
Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 15 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.





Figuur 15. Uitsnede risicokaart. Planlocatie rood omcirkeld

Risicovolle inrichtingen

Op een afstand van circa 800 meter ten zuiden van het plangebied is aan de Lage Aard 1 een bovengrondse propaantank van 18 m³ gelegen. De propaantank heeft geen risicocontour waardoor de afstand tot de planlocatie groot genoeg is waardoor deze risicovolle inrichting geen belemmering vormt voor het plan. Daarnaast is er in dit geval geen sprake van de toevoeging van (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en leidt de ontwikkeling niet tot een toename van de personendichtheid. Er vindt dus geen wijziging plaats ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor kan ten aanzien van risicovolle inrichtingen in de omgeving worden uitgegaan dat deze geen belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Risicovol transport over wegen

Conform de risicokaart vindt er in de nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

Risicovol transport over spoorwegen

Conform de risicokaart vindt er in de nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over spoorwegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

Risicovol transport over water

Conform de risicokaart vindt er in de nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over water waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

5.1.8 Kabels en leidingen

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die planologisch-juridische bescherming behoeven en als gevolg daarvan een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

5.2

Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het VGRP gemeente Gilze en Rijen, het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van waterschap Brabantse Delta, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het plangebied valt onder het beheer van Brabantse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

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 rioleringstaak 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.

5.2.2

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de sloop en verwijdering van de aanwezige stallen en een aanzienlijk deel van de erfverharding. Hierdoor is sprake van een afname in verhard oppervlak. Voor de her te bouwen bedrijfsloods en de resterende bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren (greppel aan zuidzijde van het perceel) in stand blijven en zoals in de huidige situatie aangesloten blijven op het drukriool. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

De omzetting van het agrarisch bedrijf in een agrarisch-technisch hulpbedrijf (waarbij de oppervlakte aan verharding en bebouwing afneemt) betreft een ontwikkeling die geen negatieve veranderingen teweeg brengt voor het aspect water. Hiermee wordt

voldaan aan de bergingseis van de gemeente Gilze en Rijen, waardoor het aspect water geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Ulvenhoutse Bos' en 'Regte Heide & Riels Laag' welke op een afstand van respectievelijk 4,1 kilometer en 12,3 kilometer van het plangebied zijn gelegen. Ook blijkt dat het plangebied niet binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is gelegen. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende bij Natuurnetwerk Brabant is op een afstand van circa 450 meter gelegen ten zuidoosten van het plangebied.

Voor het project dient te worden aangetoond of stikstofdepositie kan optreden ter plaatse van natuurgebieden (Natura 2000). Middels berekeningen is onderzocht of vanwege de gewenste ontwikkeling stikstofdepositie ontstaat voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. Voor de AERIUS-berekening wordt verwezen naar bijlage V. Uit de berekening blijkt dat de depositieresultaten niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr. te zijn, waarmee de grenswaarde niet wordt overschreden. De nieuwe situatie heeft dus geen negatief effect op omliggende natuurgebieden.

5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het wijzigen van de bestemming brengt de voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. Daarnaast is het planvoornemen om binnen het plangebied een deel van de aanwezige bebouwing en verharding te slopen. Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen is het verplicht om een toetsing aan de natuurwetgeving uit te voeren.

De varkensstallen op het perceel zouden als verblijfplaats voor dieren kunnen fungeren. Aangezien de stallen worden gesloopt, dient vóór de sloop te worden vastgesteld of dit een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Daarom is op 16 december 2020 een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage IV bijgevoegd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

De voorgenomen ontwikkeling en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De gebouwen dienen gesloopt te worden buiten het broedseizoen. De nieuwbouwwerkzaamheden worden tevens buiten het broedseizoen uitgevoerd. Belangrijk echter om te vermelden is, dat de termijn voor de sloop van de stallen zoals voorgeschreven in de voorwaarden van de SRV niet overschreden worden, zodat de subsidie niet in gevaar komt. Deze termijn bedraagt binnen 24 maanden na 1 juli 2020. De stallen dienen derhalve gesloopt te zijn uiterlijk 30 juni 2022.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Aangetoond dient dan ook te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem

aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In deze paragraaf gaan we daarom in op het aspect archeologie en in paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Op het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In het algemeen geldt hier een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 meter. Uitzondering hierop vormen de gronden waar reeds een bouwvlak aanwezig is. Op deze gronden mag binnen de bouwvlakken – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – worden gebouwd zonder dat een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie is vastgesteld.

Volgens de archeologische beleidskaart valt het plangebied echter binnen categorie 4 (hoge archeologische verwachting). Voor categorie 4 geldt dat onderzoek nodig is bij "bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld." Ondanks het gegeven dat de omvang van de ontwikkeling de oppervlakte-ondergrens ruimschoots overschrijdt, is de uitvoering van een archeologisch onderzoek niet aan de orde doordat de nieuwe loods ter plaatse van de te slopen stallen wordt gerealiseerd en deze gronden tot zeker 2 meter diepte zijn verstoord. In bijlage VI is een overzichtstekening toegevoegd waarop de bebouwing van de huidige en beoogde situatie is weergegeven. Uit deze tekening blijkt ter plaatse van de nieuw te bouwen loods geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan. Mochten er derhalve bij werkzaamheden archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10, lid 1 van de Erfgoedwet 2016 – per direct worden gemeld aan de gemeente Gilze en Rijen.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied. Bij de landschappelijke inpassing (zie hoofdstuk 3.2) is wel rekening gehouden met het behoud en terugbrengen van cultuurhistorische- en landschappelijke elementen.



5.6

Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

De omzetting van het agrarisch bedrijf naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf met opslag zal per saldo een afname van het aantal verkeersbewegingen teweeg brengen. Het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie t.b.v. het varkensbedrijf (aanleveren voer, brengen ophalen varkens en afleveren mest) is hoger dan het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie (af en toe afleveren en ophalen van machines voor het onderhoud). Aangezien de Aardstraat het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie kon verwerken, heeft deze geen aanpassingen. Het aspect verkeer levert dan ook geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

5.6.2 Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van de gebruiksfuncties in het plangebied dient altijd voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd te zijn. Het parkeerbeleid van de gemeente Gilze en Rijen is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen'. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Ter plaatse van de bedrijfswoning en het agrarisch-technisch hulpbedrijf is voldoende ruimte op het terrein om te parkeren. Het aspect 'parkeren' levert geen problemen op voor onderhavig plan.

HOOFDSTUK 6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

6.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

6.1.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (plankaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels, zoals bijvoorbeeld een Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing dan wel motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

6.1.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

6.1.4 Regels

De regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke



bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke (dubbel)bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels.

Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Afwijken van de gebruiksregels;

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigingen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het artikel 'Wijzigingsregels'.

6.2 Verbeelding

Voor alle ontwikkelingen zijn de bestemmingen afgesteld op het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 01-07-2013) inclusief de specifieke aanduidingen. De dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen zijn veelal 1 op 1 overgenomen. Toegevoegd is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch technisch hulpbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – landschappelijke inpassing', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voormalige agrarisch bedrijf' en de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak 1.441 m²'.

6.3 Toelichting op de regels

In de regels voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen en aanduidingen net als de relevante begrippen, meetvoorschriften en algemene regels



zijn veelal overgenomen van het voor die locatie geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 01-07-2013). Daarbij zijn regels toegevoegd met betrekking tot de opgenomen aanduidingen op de verbeelding.

6.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

De opzet voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

In de planregels zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is gelegen op gronden die bestemd zijn voor akker- en vollegrondstuinbouw en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn geen gebouwen toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Bedrijf

De gronden gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch technisch hulpbedrijf' zijn bestemd voor een agrarisch technisch hulpbedrijf. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bedrijfswoning, een bijgebouw met een oppervlakte van 276 m² en bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.441 m² toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Het (doen/laten) gebruik(en) van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch technisch hulpbedrijf' ten behoeve van een agrarisch

technisch hulpbedrijf is uitsluitend toegestaan indien binnen 3 maanden na in gebruik name van de nieuw te bouwen loods de bestaande werkplaats is geamoveerd.

Artikel 5 Groen – Landschappelijke inpassing

De bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' is gelegen op gronden die een groene inrichting krijgen overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels is bijgevoegd. Binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' zijn geen gebouwen toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

6.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen ten aanzien van het realiseren van ondergrondse bouwwerken. Tevens is een regeling opgenomen voor de minimumafstand van gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven en kassen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de regeling opgenomen behorend bij de bescherming van de in- en uitvliegfunnel behorend bij de vliegbasis Gilze - Rijen. Er geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 56 m boven NAP. Daarnaast geldt er een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 42,6 m boven NAP ten behoeve van het verstoringsgebied rondom de start- en landingsbaan. Tevens is het niet toegestaan woningen toe te voegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluidsgevoelige functie – 2'.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

In de algemene ontheffingsregels is een regeling opgenomen ten aanzien van het in gebruik nemen van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Waarden – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen. Tevens is in dit artikel een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van verandering van een bouwvlak en is er een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de wijziging in de bestemming 'Verkeer'.

Artikel 13 Algemene procedureregels

In dit artikel is een verwijzing naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen indien gebruik gemaakt wordt van een wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel wordt vastgelegd dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

6.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 16 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Aardstraat 2 – 2a Molenschot'.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Binnen het plangebied wordt een extra woning gebouwd, zodat sprake is van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Doordat er in het kader van de beoogde ontwikkeling geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn, is er geen sprake van verhaalbare kosten, waardoor volgens artikel 6.2.1a, aanhef en onder b van het Bro geen verplichting tot kostenverhaal geldt. De gemeente sluit een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op initiatiefnemer van het plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de procedure heeft de initiatiefnemer de omgeving op de hoogte gesteld van de plannen via een omgevingsdialoog. Voor de verslaggeving van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar bijlage VII.

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het concept bestemmingsplan aangeboden aan het waterschap Brabantse Delta en aan de provincie Noord-Brabant. Zowel de provincie Noord-Brabant als het waterschap Brabantse Delta hebben hun opmerkingen, via een vooroverlegreactie schriftelijk kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is voorliggend bestemmingsplan op onderdelen aangevuld of aangepast. Voor het overzicht van de inhoud van de vooroverlegreacties en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijlage VIII.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Aardstraat 2 en 2a te Molenschot' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend, namelijk door de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de regels en een

bepaalde aanpassing van een bijlage bij de regels (het inpassingsplan). In bijlage VIII is de zienswijzennota toegevoegd.