

Toelichting Bestemmingsplan

Chaamseweg 4 Gilze



Colofon

Gemeente:	Gilze en Rijen
Projectlocatie:	Chaamseweg 4 te Gilze
Datum:	28-10-2021
Status:	Vastgesteld
IMRO-Code:	NL.IMRO.0784.BPChaamseweg4-VG01
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@vandunadvies.nl I. www.vandunadvies.nl
Projectnummer:	20246.004 / MLe

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Ligging van de planlocatie	5
1.3. Geldend planologisch regime	5
1.4. Procedure	6
1.5. Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving.....	8
2.1. Bestaande situatie.....	8
2.2. Beoogde situatie	8
3. Beleidskader.....	10
3.1. Rijksbeleid.....	10
3.1.1. Ladder duurzame verstedelijking	10
3.2. Provinciaal beleid	10
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	10
3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	11
3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3. Gemeentelijk beleid.....	16
3.3.1. Structuurvisie.....	16
3.3.2. Bestemmingsplan	17
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	22
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	22
4.2. Waterhuishouding	22
4.2.1. Waterrelevant beleid.....	22
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	24
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	25
4.3. Natuur	26
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)	26
4.3.2. Wet natuurbescherming	27
4.4. Bodemkwaliteit	29
4.5. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	29
4.5.1. Cultuurhistorie & aardkunde	29
4.5.2. Archeologie.....	31
4.6. Landschappelijke inpassing	33
4.7. Bedrijven en milieuzonering	33
4.8. Geur	34
4.8.1. Individuele hinder	34
4.8.2. Woon- en leefklimaat.....	34

4.9.	Luchtkwaliteit	35
4.9.1.	Niet in betekenende mate	35
4.9.2.	Woon- en leefklimaat.....	36
4.10.	Geluid.....	37
4.11.	Verkeer en parkeren	38
4.12.	Externe veiligheid	38
4.12.1.	Regelgeving	38
4.12.2.	Toetsing aan beleid	39
4.13.	Technische infrastructuur	41
5.	Juridische planbeschrijving	42
5.1.	Juridische achtergrond	42
5.2.	Toelichting verbeelding.....	42
5.3.	Toelichting regels.....	43
6.	Uitvoerbaarheid	44
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	44
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.2.1.	Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	44
6.2.2.	Zienswijzen en beroep	44
7.	Bijlagen	45

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van de planlocatie, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemers zijn voornemens om de agrarische bestemming aan de Chaamseweg 4 in Gilze te wijzigen naar een woonbestemming en de (voormalige) bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Initiatiefnemers hebben recent de opstallen en grond gekocht behorende bij de Chaamseweg 4. De agrarische bedrijfsvoering zal niet worden voortgezet. Initiatiefnemers zijn voornemens om een ruimte voor workshops (als bedrijf aan huis) en een bed & breakfast te exploiteren. Om dit te kunnen realiseren dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming. Op de planlocatie zijn conform de milieuvergunning d.d. 13-04-2004 twintig stuks vrouwelijk jongvee tot twee jaar vergund.

1.2. Ligging van de planlocatie

De planlocatie is gelegen op circa 1,8 kilometer ten zuidwesten van de kern van Gilze. In de directe omgeving is het plangebied vooral omgeven door agrarische bedrijven, landbouwgrond en enkele burgerwoningen. Noordelijk van de planlocatie, op circa 2,2 kilometer, is de A58 van Breda naar Tilburg gelegen. Oostelijk van de planlocatie, op circa 3 kilometer is de N260 gelegen. Ten zuidwesten van de planlocatie is een natuurgebied gelegen. In Afbeelding 1 is de planlocatie aangegeven middels een witte omkadering.



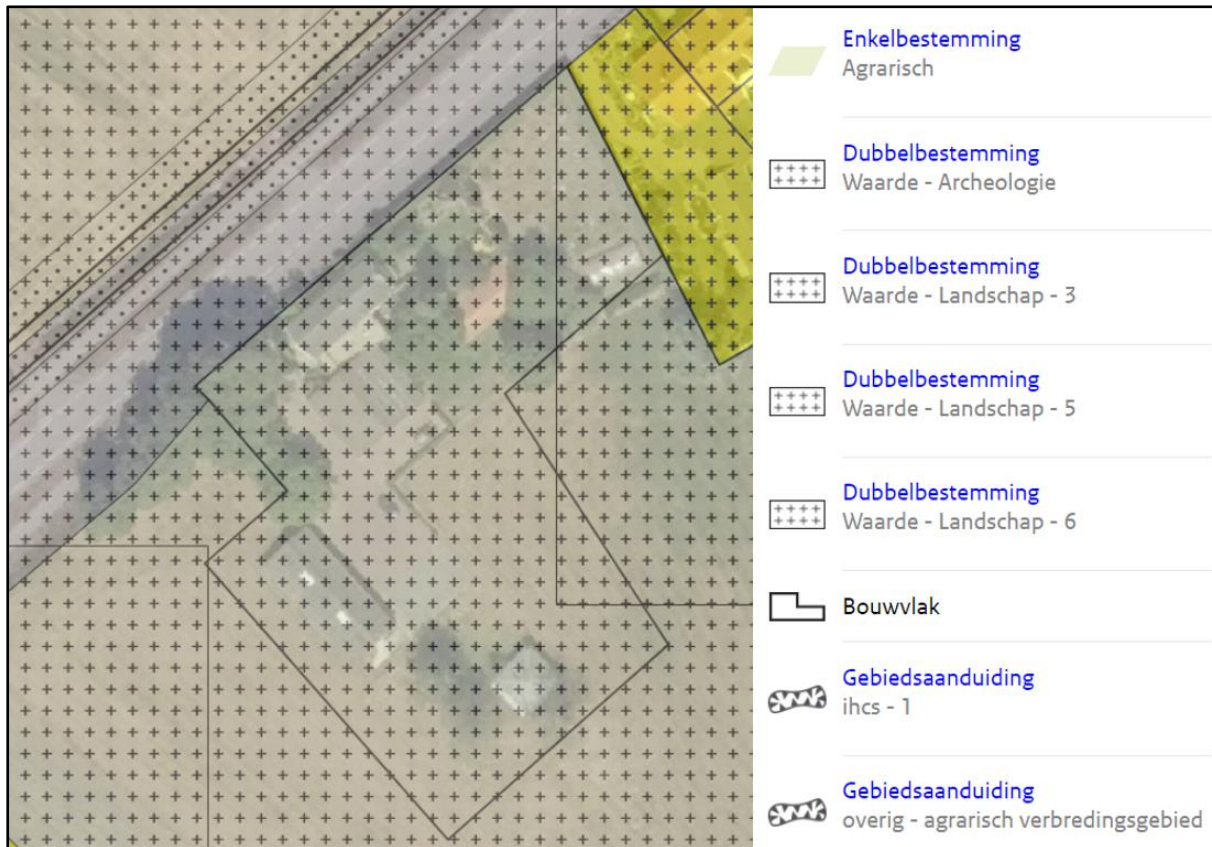
Afbeelding 1: Ligging van de planlocatie

1.3. Geldend planologisch regime

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen, zoals vastgesteld op 1 juli 2013, vigerend. Op de planlocatie zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie'

- Dubbelbestemming: 'Waarde – Landschap - 3'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Landschap - 5'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Landschap - 6'
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding: 'ihsc – 1'
- Gebiedsaanduiding: 'overig – agrarische verbredingsgebied'



Afbeelding 2: Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl

Het wijzigen van de bestemming en het exploiteren van een bed & breakfast en het geven van workshops als bedrijf aan huis is niet direct toegestaan volgens de regels van het bestemmingsplan. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Derhalve wordt er een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden gerealiseerd.

1.4. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

1.5. Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders beschreven. De milieu- en gebiedsaspecten zijn in hoofdstuk 4 opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 komt achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aanbod.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Bestaande situatie

Er is in totaal circa 626m² aan bebouwing aanwezig binnen het plangebied. Deze bebouwing is weergegeven in Afbeelding 3. De (voormalige) bedrijfswoning met een oppervlakte van circa 165m² ligt vooraan de weg. Achter de bedrijfswoning ligt een schuur van circa 143m². Verder staan op het erf een grote garage van circa 170m² en een bergruimte (voormalige kippenschuur) van circa 85m². Tussen de bergruimte en de woning is een kas gelegen van circa 11m². Ten slotte staat achter op het terrein een hooimijt van circa 52m². Het bouwvlak heeft in totaal een oppervlakte van circa 4.850m².



Afbeelding 3: Planlocatie

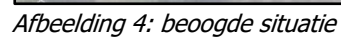
2.2. Beoogde situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens om het plangebied te herbestemmen naar de enkelbestemming 'Wonen'. De (voormalige) bedrijfswoning wordt een burgerwoning. De bergruimte (voormalig kippenhok) zal worden verbouwd tot verblijfsruimte voor de bed & breakfast en zal voor maximaal 60m² in gebruik worden genomen voor het geven van workshops als beroep aan huis. Het gebouw krijgt in de beoogde situatie een oppervlakte van circa 109m². De bestaande garage wordt ook omgebouwd tot een verblijfsruimte voor de bed & breakfast. Deze ruimte krijgt een oppervlakte van circa 100m². De overige 70m² van het gebouw wordt gebruikt voor privéopslag.

Met een woonfunctie en een bed & breakfast is nog geen invulling gegeven aan alle bebouwing. De overige bebouwing bestaat uit overtollige bebouwing. Dit betreft de kas (11m²), de schuur (143m²) en de hooimijt (52m²). Om aan kwaliteitsverbetering te doen wordt de overtollige bebouwing gesloopt in de beoogde situatie.

Tabel 1: Oppervlakte bijgebouwen

* De kas valt niet onder de sloopkwaliteitsregeling van de gemeente



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Ladder duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Het initiatief betreft het omzetten van een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voor een stedelijke ontwikkeling met betrekking tot wonen geldt dat deze pas ladderplichtig is wanneer in de woningbouwlocatie 12 woningen worden gerealiseerd. Er worden geen nieuwe woningen gebouwd. Toepassing van de ladder is daarom niet nodig.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid,

een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie en het slopen van overtollige bebouwing wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

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

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

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 5, ligt de planlocatie in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap.

De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.



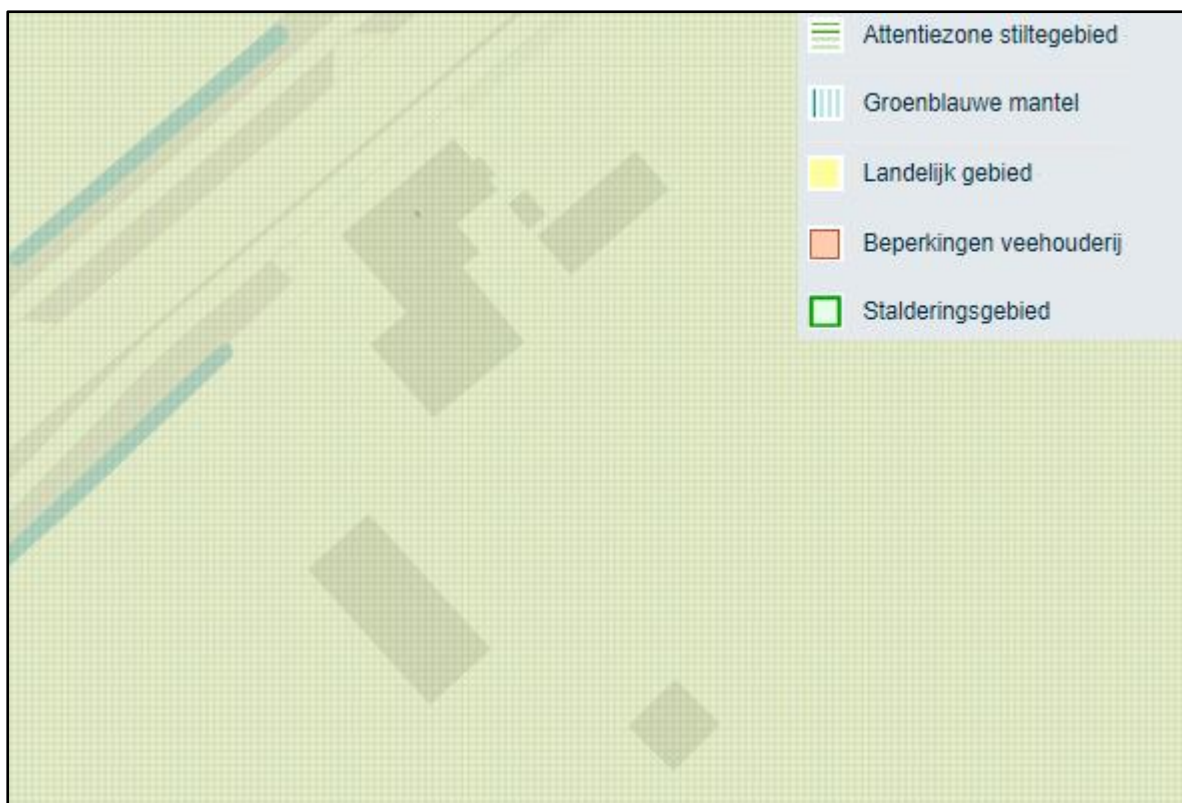
Afbeelding 5: Uitsnede structurenkaart

3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is halverwege april 2022 door Provinciale Staten vastgesteld.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Attentiezone stiltegebied', 'Groenblauwe mantel', 'Landelijk gebied', 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied', zie Afbeelding 6.



Afbeelding 6: Uitsnede plankaart Iov hoofdstuk 3

Omdat de beoogde ontwikkeling geen betrekking heeft op een veehouderij of oppervlakte dierenverblijf, wordt niet getoetst aan de regels voor beperkingen veehouderij of stalderingsgebied. Voor wonen in de groenblauwe mantel zijn geen regels opgenomen in de Iov. Aan de volgende artikelen wordt achtereenvolgens getoetst.

- 2.42 Grenswaarde externe werking stiltegebied
- 2.47 Instructieregels (Attentiezone) Stiltegebied
- 3.14 Externe werking stiltegebied
- 3.68 Wonen in landelijk gebied

Artikel 2.42 Grenswaarde externe werking stiltegebied

Lid 1: Als grenswaarde voor een aanvaardbare geluidbelasting vanwege een locatiegebonden milieubelastende activiteit in de Attentiezone stiltegebied geldt 50 dB(A) LAeq, 24 uur, op 1,5 meter hoogte:

- a. op de grens van het Stiltegebied, als de locatie van de activiteit 50 meter of meer van de grens van het Stiltegebied ligt;*

De beoogde activiteit, de bed and breakfast en het bedrijf aan huis (het geven van workshops), zal alleen op de planlocatie worden uitgevoerd en is daarmee locatiegebonden. De planlocatie ligt op circa 160 meter van het stiltegebied. Een bed and breakfast en een ruimte voor workshops is niet opgenomen in de bedrijven en milieuzonering. De activiteit die het beste aansluit bij de beoogde activiteiten betreft 'Hotels en pensions (met keuken), conferentieoord en congrescentra' welke valt in milieucategorie 1. Conform de bedrijven en milieuzonering is er op een afstand van 10 meter al sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. 50 decibel is ongeveer vergelijkbaar met een koelkast die aanslaat of een auto die langsrijdt. Op de planlocatie zullen doorgaans geen hardere geluiden geproduceerd worden. Aangezien de planlocatie op circa 160 meter van het stiltegebied is gelegen valt te concluderen dat de geluidbelasting lager ligt dan 50 dB.

Daarnaast is er op circa 400 meter ten westen van het plangebied is ook een asielzoekerscentrum gelegen. Dit centrum ligt dichterbij het stiltegebied dan het plangebied. Het asielzoekerscentrum

beschikt over 1.200 opvangplaatsen. De geluidproductie van de bed & breakfast en de workshops zal dan ook volledig wegvallen ten opzichte van de geluidproductie van het asielzoekerscentrum.

Artikel 2.47 Instructieregels (Attentiezone) Stiltegebied

Lid 1: Het bevoegd gezag houdt in het Stiltegebied en de Attentiezone stiltegebied rekening met de grenswaarden, genoemd in artikel 2.40 Streefwaarde Stiltegebied, artikel 2.41 Grenswaarde milieubelastende activiteit Stiltegebied en artikel 2.42 Grenswaarde externe werking stiltegebied

Bovenstaand is getoetst aan artikel 2.42

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Alle bebouwing is volledig gesitueerd binnen het bouwvlak. Tevens wordt de overtollige bebouwing gesloopt. Dit betreft de kas (11m²), de schuur (143m²) en de hooimijt (52m²). De nieuwe bebouwing (aanbouw aan huis en één verblijfsruimte van de bed and breakfast) worden ook gesitueerd binnen het bouwvlak.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Binnen dit bestemmingsplan wordt er meerwaarde gecreëerd door de beoogde ontwikkeling te combineren met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Tevens wordt de overtollige bebouwing op de planlocatie gesloopt. Ook wordt er een Bed and breakfast en een ruimte voor workshops gerealiseerd. Hierdoor wordt de omgeving toeristisch attractiever. Het attractiever maken van de omgeving voor toeristen trekt mensen richting de omgeving. Dit draagt bij aan de economische positie van Brabant.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten 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 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling wat betekent dat de beoogde ontwikkeling het volgende betreft: 'Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)'. De ontwikkeling valt onder de volgende omschrijving.

Categorie 2: Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60 % wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;

Het bestemmingsvlak is met 60% verkleind. Het huidige bestemmingsvlak is 4.850,28m². Het beoogde bestemmingsvlak is 1.940,11m². Dit betreft exact 40% van het huidige bestemmingsvlak. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. Ook is de resterende oppervlakte aan bebouwing kleiner dan 500m².

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Artikel 3.14 Externe werking [stiltegebied]

Een bestemmingsplan houdt bij een evenwichtige toedeling van activiteiten en functies in de Attentiezone Stiltegebied rekening met het behoud van de stilte en rust in het daarbinnen gelegen Stiltegebied.

Met de beoogde ontwikkeling gaan sloop en bouwwerkzaamheden gepaard. De werkzaamheden vinden plaats op meer dan 150 meter van het stiltegebied. De werkzaamheden zullen overdag worden uitgevoerd. Ook zal bij de werkzaamheden geen gebruik worden gemaakt van onnodig zwaar materiaal. De planlocatie is gelegen aan de Chaamseweg. Deze weg verbindt het centrum van Gilze met het centrum van Chaam. Er komt veel verkeer langs op deze weg. Omdat de werkzaamheden overdag worden uitgevoerd en er ook geluid van het verkeer te horen is in de omgeving, valt het geluid van de werkzaamheden grotendeels weg tegen het overig omgevingsgeluid.

Ook na de realisatie van de beoogde situatie moet rekening worden gehouden met het stiltegebied. De bed & breakfast/ruimte voor workshops is gelegen op circa 160 meter van het stiltegebied. Het

stiltegebied ligt ten zuidwesten van het plangebied. Op circa 400 meter ten westen van het plangebied is ook een asielzoekerscentrum gelegen. Dit centrum ligt dichterbij het stiltegebied dan het plangebied. Het asielzoekerscentrum beschikt over 1.200 opvangplaatsen. Tevens is er een bushalte aanwezig op het asielzoekerscentrum. De geluidproductie van de bed & breakfast/ruimte voor workshops zal dan ook volledig wegvallen ten opzichte van de geluidproductie van het asielzoekerscentrum.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*

De (voormalige) bedrijfswoning wordt omgezet tot burgerwoning.

- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

De (voormalige) bedrijfswoning die wordt omgezet tot burgerwoning is het enige gebouw dat wordt bewoond.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;*

De bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning. De functieaanduidingen bed & breakfast is opgenomen binnen het plangebied. Met de ontwikkeling wordt verloedering van het buitengebied voorkomen doordat de ontwikkeling gepaard gaat met een landschappelijke inpassing en doordat overtollige bebouwing wordt gesloopt. De beoogde functie is passend conform de voorwaarden welke zijn opgenomen in paragraaf 3.6.7. van de Iov.

- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.*

Er wordt een verblijfsruimte voor de bed and breakfast/workshops en een aanbouw aan de woning opgericht. Echter wordt er een grotere oppervlakte aan (overtollige) bebouwing gesloopt.

Ondanks dat voldaan wordt aan artikel 3.68, wordt ook nog getoetst aan artikel 3.69, onderdeel d.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*

- 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*

Er vindt geen splitsing plaats in meerdere woonfuncties.

- 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

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

3.3.1. Structuurvisie

De structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen is een trilogie bestaande uit de toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen!', het ambitiesdocument 'Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe Kansen!' en de structuurvisie 'Stedelijk gebied'. De toekomstvisie geeft richting aan het beleid van de gemeente tot 2025. De koers die de gemeente hierin wil volgen is uitgewerkt in vier denkrichtingen 'een nieuwe manier van denken over wonen', 'bereikbaar voor iedereen', 'sterke en vitale dorpskernen' en 'bedrijventerreinen met een duidelijk profiel'.

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

De projectlocatie ligt in het buitengebied van Gilze, gekenmerkt door een open agrarisch landschap afgewisseld met bossen. Aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden voorwaarden gesteld welke de gemeente belangrijk vindt. Dit zijn bestaande kwaliteiten die, na de ontwikkeling, behouden moeten blijven. Deze voorwaarde zijn onder andere, dat groene inprickers intact blijven, de wegenstructuur niet vol groeit met lintbebouwing, het kleinschalige karakter van het landschap behouden blijft en het snoer van buurtschappen intact blijft.

Met het beoogde initiatief wordt het voormalig agrarisch bedrijf hergebruikt ten bate van een woonbestemming met kleinschalige bed & breakfast en een aan huis gebonden beroep in de vorm van workshops. Gepaard met de herontwikkeling van het voormalig agrarisch bedrijf wordt de overtollige bebouwing gesloopt en een klein oppervlakte aan bebouwing teruggebouwd. De beoogde ontwikkeling wordt daarnaast ook nog landschappelijk ingepast.

Op basis van bovenstaande valt te concluderen dat het beoogd initiatief dus aansluit bij de voorwaarden gesteld in de gemeentelijke structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen.

3.3.2. Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen vigerend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen, zie Afbeelding 2:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Landschap - 3'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Landschap - 5'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Landschap - 6'
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding: 'ihsc – 1'
- Gebiedsaanduiding: 'overig – agrarische verbredingsgebied'

Binnen de planlocatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Ter plaatse van deze gronden wordt er niet gegraven, gebouwd of gesloopt.

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Ook is er geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen.

In artikel 42.13.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn wel verschillende ontwikkelingen beschreven die Burgemeester en wethouders kunnen toestaan na een planwijziging. Onder e van dit artikel staat het volgende beschreven:

- e. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de gronden 'overig agrarisch verbredingsgebied' zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf - één van de in tabel 9 genoemde vervolgfuncties toegestaan is, met inachtneming van het volgende:*

7. Voorwaarde voor bestemmingswijziging naar Wonen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige boerderij (bedrijfswoning inclusief inpandige stal/deel) niet mag worden vergroot;
De bebouwde oppervlakte wordt verkleind.*

- b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij niet mag worden aangetast;*
 Het aanzicht verandert doordat de schuur en de hooimijt worden gesloopt. Echter heeft dit weinig invloed op de agrarische verschijningsvorm. Deze blijft bestaan in de beoogde situatie.
 - c. de bestaande situering niet mag worden gewijzigd;*
 De schuur, de hooimijt en de kas worden gesloopt. De bergruimte wordt verbouwd tot verblijfsruimte voor de bed and breakfast en de garage wordt verbouwd tot bed & breakfast en ruimte voor opslag. Door het slopen van de overtollige bebouwing en het verbouwen van bestaande bebouwing wordt de situatie deels gewijzigd. De woning wordt voorzien van een kleine aanbouw, voor het overige vinden er geen wijzigingen plaats.
 - d. de wijziging niet mag leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;*
 Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft het agrarisch bedrijf aan de Chaamseweg 6c (op circa 260 meter). Omdat de projectlocatie niet de dichtstbijzijnde woonbestemming is ten opzichte van het bedrijf, valt uit te sluiten dat de projectlocatie het agrarisch bedrijf belemmert met toekomstige bedrijfsontwikkelingen.
 - e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bebouwing mag niet meer bedragen dat 100 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande gebouwen worden toegestaan van 100 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;*
 Vanuit de sloopkwaliteitsregeling (door de gemeenteraad vastgesteld in maart van 2021) is er een standaard basismaat van maximaal 200m² bij een woonbestemming vastgelegd. In het geval een initiatiefnemer een groter oppervlak aan bijgebouwen wenst, is dit mogelijk als daarvoor voldoende gecompenseerd wordt. In de beoogde situatie is er 297,5m² aan bijgebouwen aanwezig op de planlocatie. 200m² is de basismaat. Indien men een totaal oppervlak aan bijgebouwen wil hebben dat hoger is dan deze basis oppervlaktemaat dan dienen deze 'extra meters' via de sloopbank gecompenseerd te worden. Om te voorkomen dat per saldo net zo veel teruggebouwd wordt als dat er gesloopt wordt, wordt een ratofactor van 2 ingevoerd. Er moeten dus twee keer zo veel meters gesloopt worden als men aan 'extra meters' wil realiseren/laten staan. Voor de overige 97,5m² dient dus 200% aan bebouwing te worden gesloopt. Met de sloop van de schuur (143m²) en de hooimijt (52m²) wordt deze 200% aan oppervlakte gesloopt.
 - f. indien de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op een voormalig agrarisch bedrijf, waar gedurende 2 aaneengesloten seizoenen kleinschalig kamperen als nevenactiviteit werd uitgeoefend, mag het kleinschalig kamperen worden voortgezet;*
 In de beoogde situatie is er sprake van een bed & breakfast. Er is geen sprake van kamperen.
 - g. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;*
 In de beoogde situatie blijft er één woning.
8. *de opslag van goederen anders dan in gebouwen is niet toegestaan met uitzondering van de vervolgfuncties agrarisch handels- en exportbedrijf, agrarisch loon-/hulptechnisch bedrijf en hoveniersbedrijf, waarbij maximaal 100 m² aan buitenopslag mag plaatsvinden;*

Er vindt alleen opslag plaats in de daarvoor bedoelde ruimte. Deze ruimte is in de huidige situatie de garage (170m²). In de beoogde situatie wordt deze ruimte verdeeld in een bed & breakfast (100m²) en een ruimte voor opslag (70m²).

9. *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 bouwaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen voor de projectlocatie welke waarborgt dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen niet wordt vergroot.
10. *vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*
In deze toelichting is onder hoofdstuk 4 getoetst aan de relevante milieuaspecten. Hieruit blijkt dat de beoogde situatie milieuhygiënisch inpasbaar is.
11. *er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);*
Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen aan de Chaamseweg 6c op circa 260 meter. Er liggen andere woonbestemmingen dichterbij dit agrarisch bedrijf dan de projectlocatie. Door de afstand en het feit dat andere woonbestemmingen dichterbij het bedrijf zijn gelegen zal de projectlocatie geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijfsvoering of de uitbreidingsmogelijkheden voor dit bedrijf.
12. *bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;*
De planlocatie wordt landschappelijke ingepast. De bestaande landschappelijke waarden blijven net als de cultuurhistorische- (zie paragraaf 4.5 van onderhavige toelichting) en natuurwaarden behouden.
13. *er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak;*
Het plangebied wordt landschappelijk ingepast.
14. *er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.*
Er is geen sprake van een onevenredige vergroting van de publieks- of verkeersaantrekkende werking door het exploiteren van een bed & breakfast. De Chaamseweg is de verbindingsweg tussen Gilze en Chaam. Door de aanwezigheid van het dagelijks verkeer zal de verkeersaantrekkende werking van de B&B dusdanig laag zijn, dat deze in het niets vallen bij het al aanwezige dagelijkse verkeer.

In artikel 42.13.1 onder c is een tabel opgenomen (tabel 7) met nevenfuncties die direct zijn toegestaan. In deze tabel zijn de volgende nevenfuncties opgenomen: 'bed & breakfast' en 'recreatief nachtverblijf'. Deze nevenfuncties zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

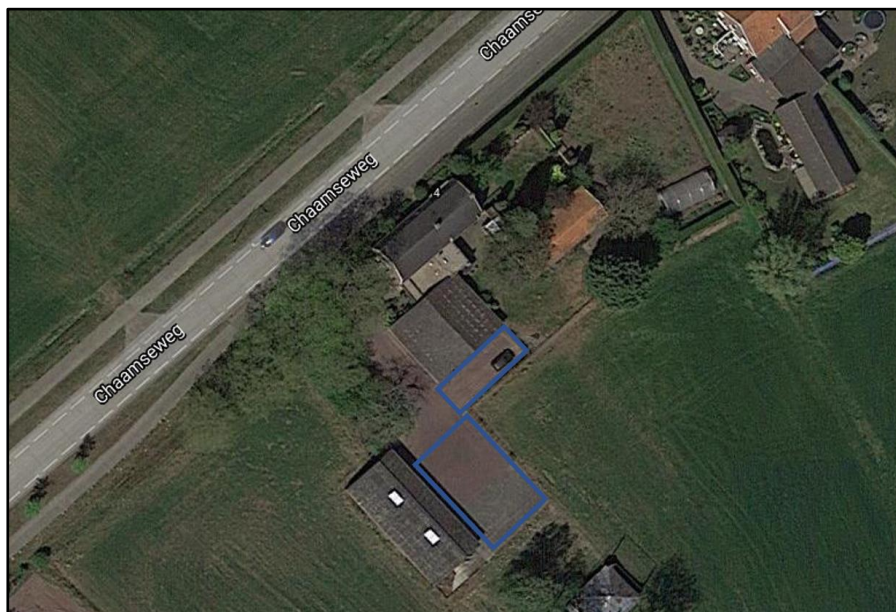
- c. *Op deze gronden zijn ter plaatse van de bestemming Agrarisch en Wonen met de specifieke bouwaanduiding 'vab' tevens de in tabel 4 genoemde nevenfuncties toegestaan, met inachtneming van het volgende:*
 1. *bij een combinatie van nevenfuncties is ten hoogste 500 m² bebouwing toegestaan en mag ten hoogste 4.000 m² aan gronden in gebruik worden genomen ten behoeve van de nevenfuncties;*
Er is in de beoogde situatie 462,5m² aan gebouwen aanwezig (woning 165m² + bijgebouwen 297,5m²). De bergruimte (109m²) en de garage (voor 100m²) wordt gebruikt als bed & breakfast. Hiermee blijft de oppervlakte bebouwing onder de 500m² en de oppervlakte in gebruik voor nevenfuncties onder de 4.000m².

2. *de nevenfunctie dient te worden uitgeoefend door degene die ter plaatse het agrarisch bedrijf uitoefent;*

De initiatiefnemers hebben de planlocatie gekocht om hier een nevenactiviteit in de vorm van een Bed & Breakfast te realiseren. De agrarische bestemming zal worden omgezet naar wonen. De beoogde ontwikkeling wordt geëxploiteerd door de initiatiefnemers.

3. *er dient op het eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;*

Er is voldoende parkeergelegenheid op het erf aanwezig. In Afbeelding 7 is de parkeergelegenheid blauw omkaderd.



Afbeelding 7: Parkeergelegenheid

4. *de opslag van goederen anders dan in gebouwen is niet toegestaan, tenzij anders in tabel 7 is aangegeven;*

Er vindt alleen opslag in gebouwen plaats, 70m² van de garage wordt hiervoor gebruikt.

Ook is in Artikel 25.5 een ontheffing opgenomen ten behoeve van aan huis gebonden beroepen, zoals het geven van workshops. Onderstaand wordt getoetst aan deze afwijkingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 25.1 sub h ten behoeve van het toestaan van aan-huis-gebonden beroepen die ten hoogste vallen binnen de categorieën A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt met inachtneming van het volgende:

- a. *het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen mag niet meer dan 60 m² bedragen;*

De oppervlakte van de ruimte voor workshops bedraagt maximaal 60m². Deze oppervlakte is vastgelegd in de regels.

- b. *buitenopslag en buitenactiviteiten ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen zijn niet toegestaan;*

Er zullen geen buitenactiviteiten of buitenopslag plaatsvinden

- c. in het kader van de aan-huis-gebonden beroepen is geen horeca en detailhandel toegestaan uitgezonderd horeca en detailhandel ondergeschikt en gelieerd aan het aan-huis-gebonden beroep;*

Er wordt een ruimte voor workshops gerealiseerd als beroep aan huis. Met betrekking tot deze activiteit zal geen horeca of detailhandel worden uitgevoerd.

- d. aan-huis-gebonden beroepen zijn toegestaan indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;*

In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting worden alle relevante milieuhygiënische aspecten behandeld. Hieruit blijkt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving.

- e. het aan-huis-gebonden beroep leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende bedrijven. De bestaande woning blijft bestaan en het in gebruik nemen van een ruimte voor het geven van workshops leidt niet tot beperkingen voor omliggende bedrijven.

- f. ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;*

In paragraaf 4.11 wordt gemotiveerd dat er voldoende parkeergelegenheid is.

- g. het gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;*

Het in gebruik nemen van de bebouwing als ruimte voor workshops zal een zeer lichte toename in verkeersbewegingen met zich meenemen. Deze toename zal geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer hebben.

- h. één van de bewoners van het hoofdgebouw dient eigenaar/bedrijfsleider te zijn van het aan-huis-gebonden beroep.*

De bewoner van de woning (het hoofdgebouw) betreft de eigenaar van het bedrijf dat voorziet in de workshops.

Bovenstaand is getoetst aan de voorwaarden in het bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen en de voorwaarden voor het exploiteren van een bed & breakfast. Er kan niet aan alle voorwaarde voldaan worden. Zo dient volgens artikel 42.13.1 onder c, onder 2 een agrarisch bedrijf te worden gerund. Derhalve niet kan worden voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid, wordt er een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. Ook is getoetst aan de afwijkingsbevoegdheid voor het uitoefenen van een beroep aan huis. Aan deze afwijkingsbevoegdheid kan worden voldaan.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onderhavig initiatief is echter niet opgenomen in de activiteiten kolom van de lijst van het Besluit m.e.r. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit.

Ten aanzien van het tweede criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat een significant effect op de omliggende Natura-2000 gebieden valt uit te sluiten.

4.2. Waterhuishouding

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

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

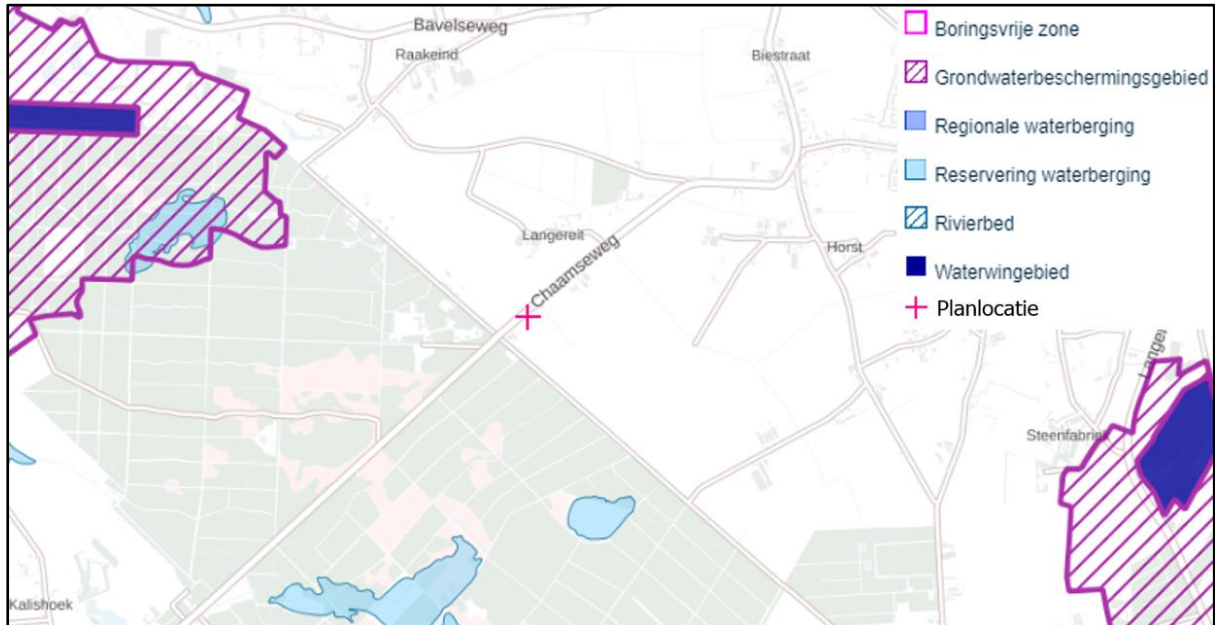
Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;

- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

Zoals te zien in Afbeelding 8 en reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.2.3, liggen er binnen de Iov geen werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water op de planlocatie. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart Iov 'grondwaterbescherming en waterveiligheid en -berging'

De wijze waarop de provincie omgaat met water, is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP zal op 22 december 2021 in werking treden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het doel om moet; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. De doelstelling van het waterbeheerplan Brabantse Delta (2022-2027): Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

De doelstelling van het waterbeheerplan Brabantse Delta (2022-2027) is als volgt: Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een

klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2021-2025

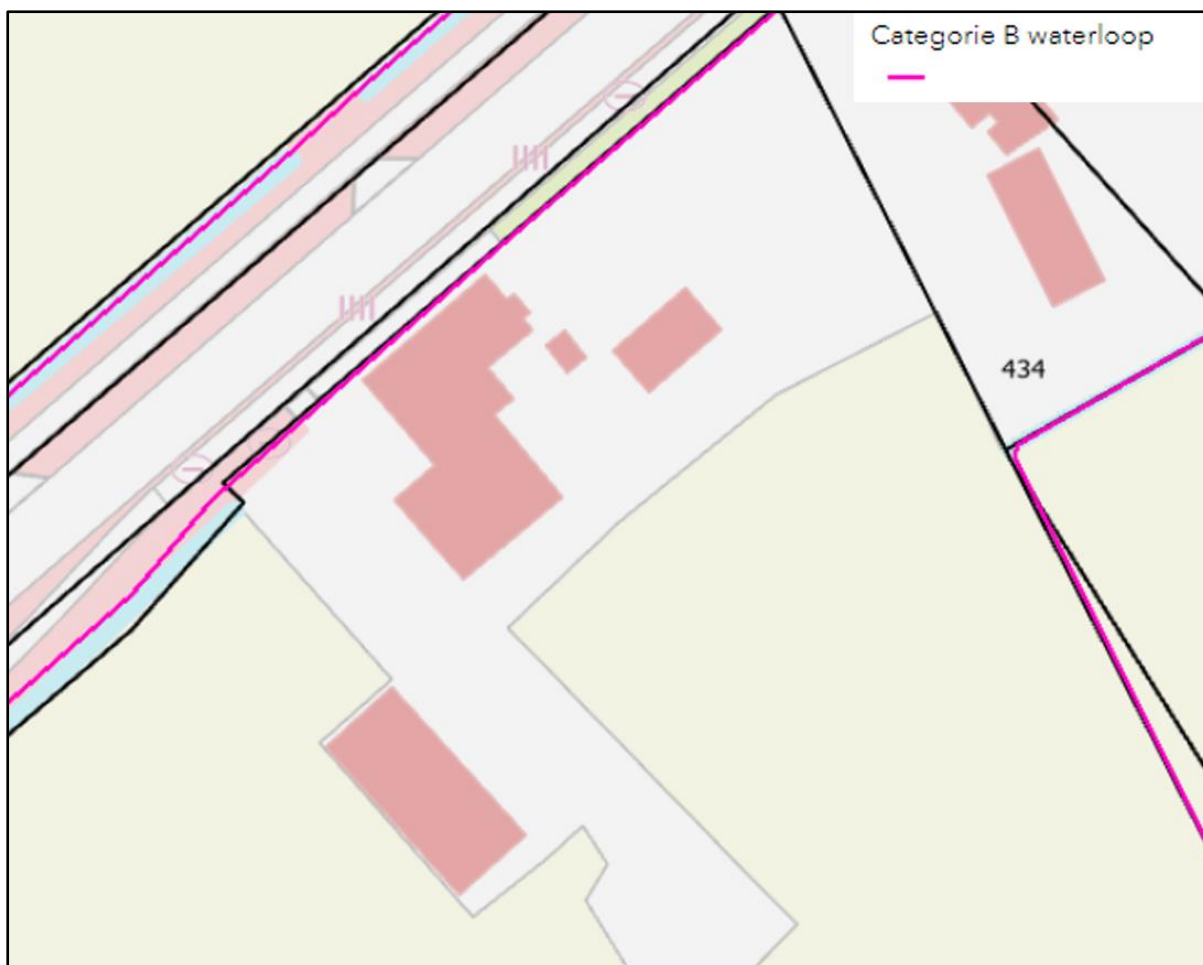
In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 (vGRP) geeft de gemeente aan op welke wijze zij de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling geven aan de zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. Vanuit de Wet Milieubeheer is de gemeente verplicht een vGRP voor deze zorgtaken op te stellen. Het vGRP geeft antwoord op de wijze waarop de aankomende jaren omgegaan moet worden met het beheer en onderhoud van de rioleringsvoorzieningen en welke investeringen gedaan zullen worden in het kader van de zorgplichten.

Bij verschillende projecten in de gemeente staat de scheiding van hemel- en afvalwater centraal. Ook in de planperiode van 2021 tot 2025 wordt een gedeelte van het verhard oppervlak afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel door te investeren in afkoppelprojecten. Door de beoogde ontwikkeling zal er 163,5m² minder aan verharding aanwezig zijn dan in de huidige situatie. Hierdoor kan een groter gedeelte van het hemelwater infiltreren in de gronden.

Door de realisatie verblijfsruimtes t.b.v. de bed and breakfast, zal er meer water worden aangesloten op de gemeentelijke drukriolering. Onduidelijk is of het bestaande drukriool voldoende capaciteit heeft om twee wooneenheden extra te verwerken. Omdat de gemeente het beste inzicht heeft in het gemeentelijke rioleringsstelsel wordt aan de gemeente verzocht te onderzoeken of de riolering voldoende capaciteit heeft om 2 extra wooneenheden te verwerken.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In Afbeelding 9 is te zien dat er rondom het plangebied geen A-watergangen zijn gelegen. Er zijn wel verschillende B-waterlopen te zien rondom het plangebied. In werkelijkheid ligt er geen watergang tussen de Chaamseweg en de woning aan de Chaamseweg 4.



Afbeelding 9: Uitsnede legger Brabantse delta

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op dichtstbijzijnde watergangen. Op de planlocatie wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op de planlocatie vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de dichtstbijzijnde watergangen.

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie wordt er een bed & breakfast gerealiseerd. Het huishoudelijk afvalwater dat van deze gebouwen afkomt wordt geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige vinden er geen wijzigingen plaats met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie. De woning is al aangesloten op het gemeentelijk riool. Dit zal in de beoogde situatie zo blijven. Al het hemelwater wordt afgevoerd op omliggende perceelssloten.

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Overtollige bedrijfsbebouwing zal verdwijnen. Hierdoor is er sprake van een afname in oppervlakteverhardingen. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem.

Bij de verbouw van de bed & breakfast zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.3. Natuur

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

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

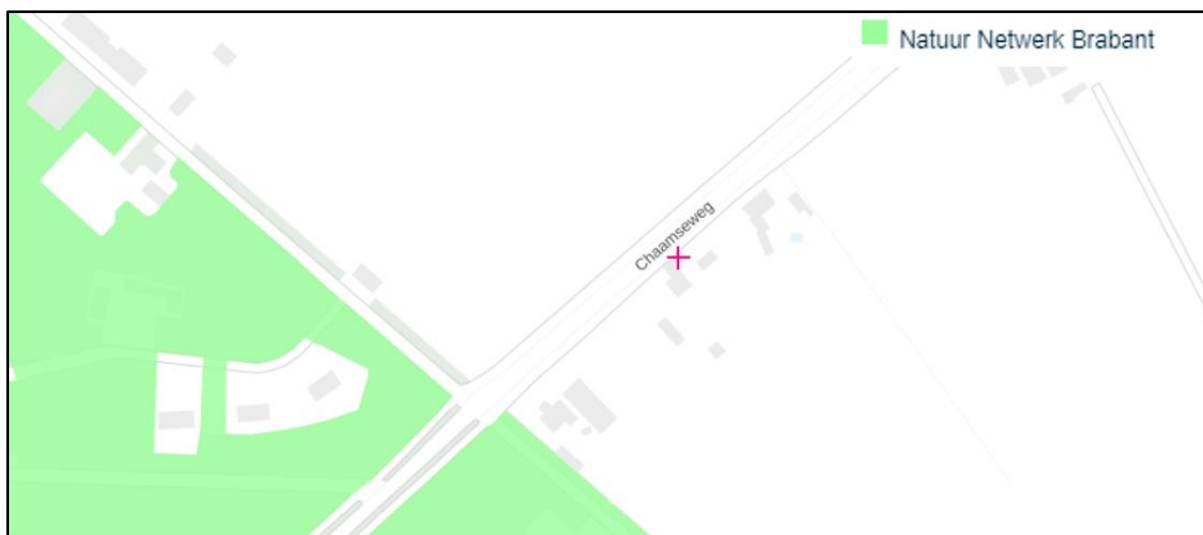
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

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

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

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

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen de planlocatie geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 10. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart natuur netwerk Brabant Iov

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Ulvenhoutse bos, Regte Heide en Riels laag en Kempenland-West. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld. Andere provincies nakijken.

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Ulvenhoutse bos, op een afstand van circa 6 kilometer.

De ontwikkeling betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Ook worden er een bed & breakfast en een beroep aan huis (m.b.t. workshops) geëxploiteerd in de beoogde situatie. Om uit te sluiten of de verbouw van de bergruimte en de realisatie van de aanbouw van de woning leidt tot een toename in stikstofdepositie is een AERIUS berekening gemaakt. De AERIUS berekening en een toelichting op de invoergegevens zijn toegevoegd als separate bijlages bij dit bestemmingsplan. Uit de berekening blijkt dat de bouwfase geen toename in stikstofdepositie met zich meebrengt. Aangezien deze ontwikkelingen op een afstand van circa 6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied plaatsvinden, valt uit te sluiten dat deze ontwikkelingen leiden niet tot een significant negatief effect voor de omliggende Natura-2000 gebieden.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald

welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

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

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

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

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

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

Gelet op de aard van het initiatief aan de locatie nabij de Chaamseweg 4 dient met name bepaald te worden of zich ter plaatse van het plangebied, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden.

Op 20 augustus 2021 is een ecologische quickscan uitgevoerd om te onderzoeken of er potentiële beschermde natuurwaarden aanwezig zijn binnen het plangebied. Uit de quickscan (bijlage 3) volgt de volgende aanbeveling:

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora worden uitgesloten. De aanwezigheid van beschermde marterachtigen kan niet worden uitgesloten en daarom bevelen wij aan om voor deze soortgroep een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

Gezien de bovenstaande aanbeveling is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

In Bijlage 2 is ook een aanvullend onderzoek m.b.t. marterachtigen toegevoegd. Hieruit blijkt dat er geen sporen zijn gevonden die kunnen duiden op de aanwezigheid van marterachtigen. Er zijn geen prooiresten gevonden, geen loopsporen en geen uitwerpselen gevonden. Daarnaast zijn er bij de opnames met de cameravallen geen marters waargenomen. Bij de sloop van de hooimijt zal de zorgplicht van kracht blijven en zullen de werkzaamheden bij de sloop van de hooimijt op zo'n manier worden uitgevoerd dat er een richting op wordt gewerkt. Op deze manier hebben eventuele dieren altijd een vluchtroute.

Op basis van het aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt voor bijzondere soorten.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter

dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Binnen de planlocatie is hier geen sprake van.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Bodemkwaliteit

Wanneer er een ruimtelijke onderbouwing geschreven wordt om van de bestemming Agrarisch bedrijf naar de bestemming Wonen te gaan is een eindsituatie bodemonderzoek noodzakelijk. Dit om te borgen dat de grond ter plaatse niet verontreinigd is door de agrarische activiteiten. Bij een bodemonderzoek zal de bodem ter plekke van de mogelijk bodembedreigende activiteiten uit het verleden worden onderzocht op eventuele verontreiniging. Hiervoor worden in de bodem een aantal monsters genomen om te onderzoeken of er sprake is van een verontreinigende bodem. Bij een bestemmingswijziging dient een bodemonderzoeksrapport ter beoordeling te worden overlegd.

In bijlage 2 is een bodemonderzoek toegevoegd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er geen parameters in een verhoogd gehalte zijn gemeten. Er bestaan ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.5.1. Cultuurhistorie & aardkunde

De cultuurhistorie en aardkunde binnen het plangebied wordt beschouwd aan de hand van het wettelijk toetsingskader en het daaruit volgende provinciaal beleid.

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

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

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

Beleid provincie Noord-Brabant

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

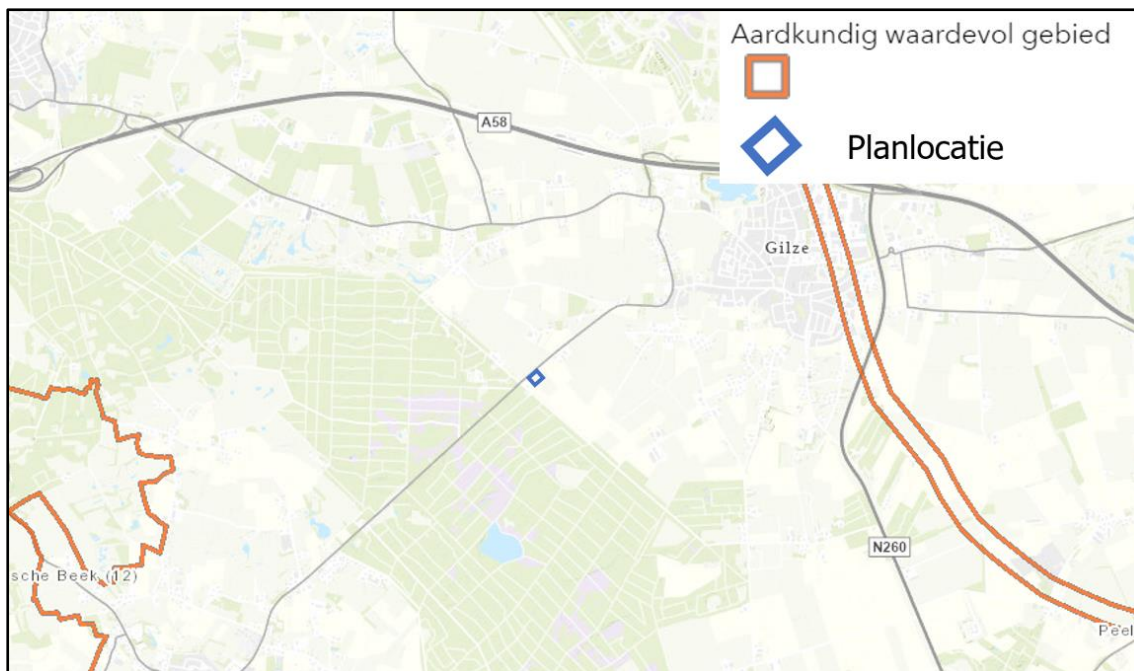


Afbelding 11: kaart Iov 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

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

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Verordening ruimte is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld.

De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Verordening Ruimte. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben en welke waarden gelden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 12: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Brabant

Het plangebied is gelegen in de regio 'De Baronie'. Daarnaast is de Chaamseweg aangemerkt als een lijn van redelijk hoge waarde. Door de sanering van de oude, overtollige bebouwing en het realiseren van een landschappelijke inpassing wordt het cultuurhistorisch landschap verbeterd. Het realiseren van een bed & breakfast en een beroep aan huis in de vorm van workshops geeft een positief impuls aan het toeristisch-recreatief karakter in de regio. Door het plan wordt de ontwikkelingsstrategie van het provinciaal beleid niet geschaad.

4.5.2. Archeologie

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

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

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Dit wordt gedaan vanuit de afweging of wel of niet voorzien moet worden in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het plangebied voor een deel aangeduid met 'Waarde – Archeologie'.

De bergruimte zal wel verbouwd worden tot verblijfsvoorziening voor de bed and breakfast en als ruimte voor workshops binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De gronden ter plaatse van de beoogde bed and breakfast zijn nu en in het verleden in gebruik als bergingsruimte. Omdat de bed and breakfast groter is dan de huidige bergingsruimte wordt er ook een klein deel van de grond omliggend aan de bergingsruimte bebouwd. Uit de aanvraag omgevingsvergunning zal moeten blijken of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Toeval vondsten zullen gemeld worden.

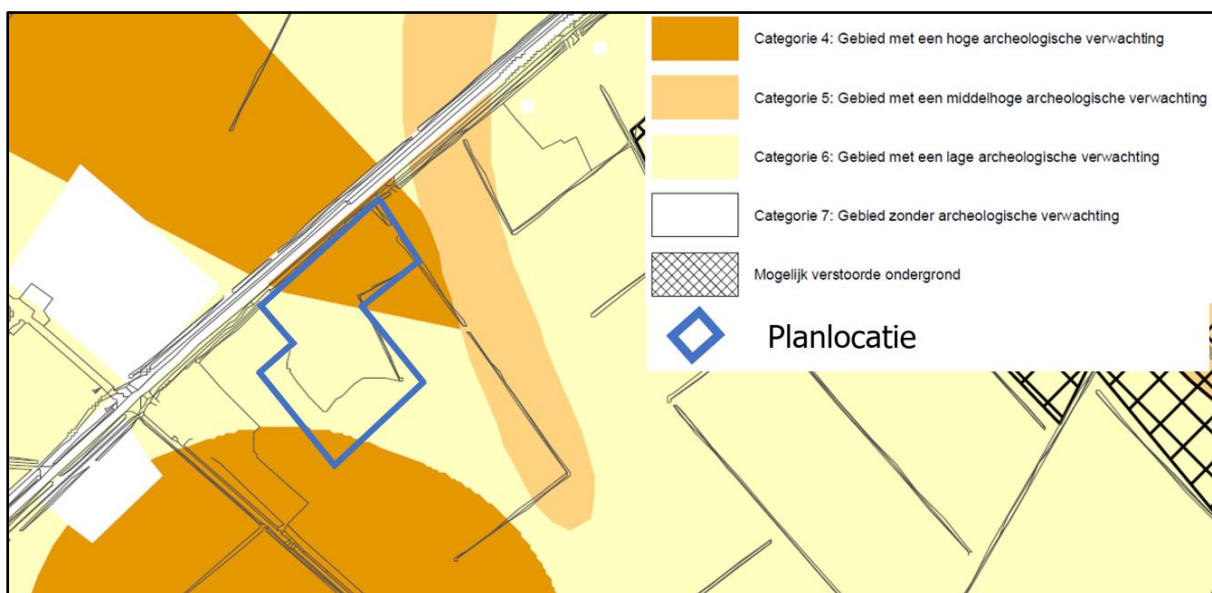
Gemeente Gilze en Rijen

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

Derhalve heeft de raad van de gemeente Gilze en Rijen op 26 april 2011 het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen' vastgesteld.

In het beleidsplan onderscheidt de gemeente een 7-tal verwachtingen, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek.

In Afbeelding 13 is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien, waarop de projectlocatie is weergegeven. Het plangebied is op deze kaart (deels) gelegen in 'Categorie 4: gebied met een hoge archeologische verwachting'. In deze gebieden is sprake van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Om deze reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakken van projectgebieden die groter zijn dan 500m² en dieper gaan dan 0,4 meter. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' overgenomen conform categorie 4 op onderstaande afbeelding. In de regels is geborgd dat bij bodemingrepen groter dan 500m² of dieper dan 0,4 meter ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 13: Uitsnede archeologische beleidskaart, gemeente Gilze en Rijen

4.6. Landschappelijke inpassing

In paragraaf 3.2.3 is beschreven dat de beoogde ontwikkeling een categorie 2 ontwikkeling betreft. Dit houdt in dat de planlocatie landschappelijk moet worden ingepast. Het landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd in bijlage 1. Hierin wordt de landschappelijke inpassing uitgebreid toegelicht. De landschappelijke inpassing is gesitueerd aan de rand van het bouwvlak zodat de zichtlijnen naar de gebouwen zoveel mogelijk groen zijn.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

De planlocatie ligt conform de definitie in de VNG-publicatie in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid betreft het AZC ten westen van de planlocatie. Een AZC is niet opgenomen in de bedrijven en milieuzonering. Om deze reden wordt aangesloten bij de categorie 'Gezondheids- en welzijnszorg'. De bedrijvigheid met de hoogste milieucategorie binnen de categorie Gezondheids- en welzijnszorg betreft milieucategorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter in rustig buitengebied. Het bedrijf ligt op circa 190 m van de planlocatie. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

Doordat in de beoogde situatie een bed & breakfast en een beroep aan huis m.b.t. het geven van workshops wordt geëxploiteerd, dient te worden gekeken of omliggende woningen op een aanvaardbare afstand van de nevenactiviteiten zijn gelegen. In de bedrijven en milieuzonering is geen milieucategorie opgenomen voor een bed and breakfast of het geven van workshops. Er wordt derhalve aangesloten bij de categorie 'Hotels en pensions (met keuken), conferentieoorden en congrescentra' opgenomen onder milieucategorie 1. Bij de categorie 'Hotels en pensions (met keuken), conferentieoorden en congrescentra' hoort een richtafstand van 10 meter in rustig buitengebied. De bebouwing t.b.v. de bed and breakfast ligt het dichtst bij de woning aan de Chaamseweg 4 op een afstand van circa 35 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden opgenomen in de Bedrijven en milieuzonering.

Door de al bestaande (bedrijfs)woning worden de omliggende bedrijven in geen geval belemmerd in de bedrijfsvoering.

4.8. Geur

4.8.1. Individuele hinder

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels betreffende geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

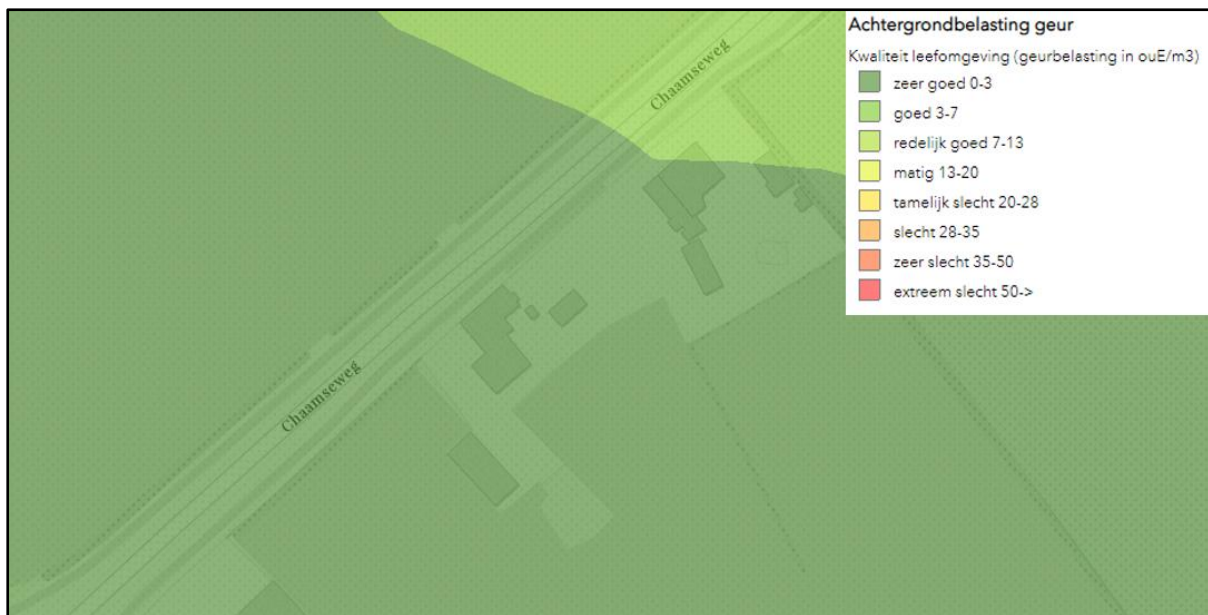
De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gemeente Gilze en Rijen heeft een verordening vastgesteld. Daarin zijn afwijkende geurnormen van de voorgrondbelasting gehanteerd in een gedeelte van de gemeente. Voor de planlocatie is er geen wijziging ten opzichte van de Wet geurhinder en veehouderij met betrekking tot de voorgrondbelasting. De vaste afstanden zijn ook niet gewijzigd en worden gehanteerd volgens de Wet geurhinder en veehouderij. Voor rundveehouderijen zijn geen emissiefactoren voor geur vastgesteld. Conform artikel 4.1 van de wet gelden voor deze bedrijven vaste afstanden tussen het dierverblijf en geurgevoelige objecten. De afstand dient minimaal 100 meter tot objecten binnen de kom en 50 meter naar objecten buiten de kom te bedragen. Daarnaast dient op grond van artikel 5.1 binnen de bebouwde kom de afstand ten minste 50 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 25 meter.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt buiten de bebouwde kom aan de Chaamseweg 6. Het betreft een rundveehouderij op circa 260 meter van de rand van het bouwvlak. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstanden gesteld in de Wgv. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan de Chaamseweg 15. Deze ligt op ruim 550 meter van het plangebied.

4.8.2. Woon- en leefklimaat

In het kader van de ruimtelijke procedure is het wenselijk dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie. Ook na de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De ontwikkeling betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Ook wordt er een bed & breakfast gerealiseerd en een beroep aan huis m.b.t. het geven van workshops. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de geurbelasting in de omgeving. Het is wel van belang om in beeld te brengen wat de geurbelasting is op de woning aan de Chaamseweg 4. Dit is te zien op de achtergrondkaart geur van de ODZOB, zie Afbeelding 14. Hierop is te zien dat de kwaliteit van de leefomgeving op de planlocatie zeer goed is met een geurbelasting van tussen de 0 en 3 ouE/m³.



Afbeelding 14: Achtergrond kaart Geur ODZOB

Ten aanzien van het aspect geur kan daarom worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

4.9. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.9.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Tevens wordt er een bed & breakfast en een beroep aan huis m.b.t. workshops gerealiseerd. Om te achterhalen of de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben dat in betekende mate bijdraagt aan de fijnstofconcentratie is de NIBM-tool ingevuld. Conform de CROW-toekomstbestendig parkeren heeft een vrijstaande woning een verkeersgeneratie van circa 8,6 vervoersbewegingen per dag. Ervan uitgaande dat deze verkeersgeneratie met de bedrijfswoning niet plaatsvond, is de toename ten opzichte van de huidige situatie dus circa 61 vervoersbewegingen per week. Worstcasescenario is ervan uitgegaan dat 10% van de vervoersbewegingen bestaat uit vrachtverkeer. Dit zal in werkelijkheid veel lager zijn.

In de CROW-toekomstbestendig parkeren is geen verkeersgeneratie opgenomen voor een bed & breakfast of een aan huis gebonden beroep m.b.t. workshops. Derhalve is uitgegaan van een bungalowpark (huisjescomplex). De verkeersgeneratie is 2,8 voertuigbewegingen per huisje. Over het exact aantal verblijfplaatsen is nog geen duidelijkheid. Derhalve is worstcasescenario uitgegaan van 15 huisjes. Dit betreft 42 voertuigbewegingen per dag en 294 voertuigbewegingen per week.

In totaal zijn er dus $61 + 294 = 355$ voertuigbewegingen per week extra. Worstcasescenario is uitgegaan van aandeel vrachtverkeer van 10%.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		355
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,50
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

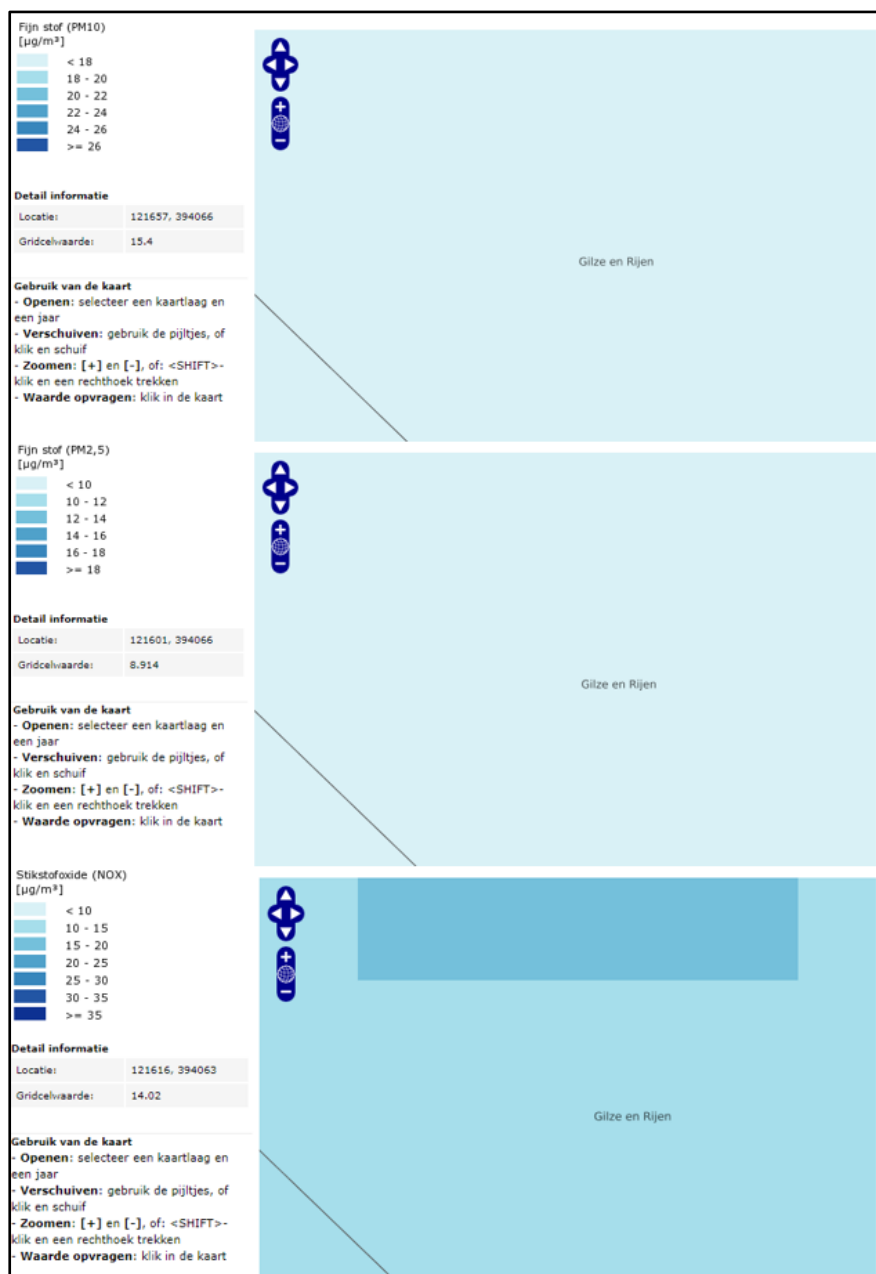
Afbeelding 15: NIBM-tool

In Afbeelding 15 is de NIBM-tool toegevoegd. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling dus met zekerheid geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit in de omgeving heeft. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.9.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart maximaal voor fijnstof PM₁₀ 15,4 µg/m³, voor PM_{2,5} 8,9 µg/m³ en voor NO_x 14,0 µg/m³, zie Afbeelding 16. Hieruit blijkt dat aan de normen wordt voldaan (40, 25 en 40 µg/m³).



Afbeelding 16: GCN-kaarten

4.10. Geluid

In de Wet Geluidhinder is bepaald dat in een bestemmingsplan, waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. Met de omschakeling van bedrijfswoning naar woonbestemming blijft dit geluidgevoelig object bestaan. Conform artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting ten aanzien van bestaande woningen en een reeds aanwezige weg niet getoetst te worden. Recreatiewoningen zijn in het kader van de Wet Geluidhinder niet aan te merken als geluidsgevoelig object.

Ondanks het feit dat er geen geluidsgevoelig object wordt opgericht, is in paragraaf 4.7 getoetst aan de vaste afstanden met betrekking tot het aspect geluid tot de omgeving. Uit deze toetsing blijkt dat aan de afstanden zoals opgenomen in de bedrijven en milieuzonering wordt voldaan.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. Een onderzoek naar geluidshinder is derhalve niet noodzakelijk.

4.11. Verkeer en parkeren

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

Het initiatief heeft slechts een geringe toename van het aantal transportbewegingen tot gevolg. De CROW-toekomstbestendig parkeren, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, schrijft in 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kencijfers ten aanzien van parkeren en verkeersgeneratie voor uiteenlopende activiteiten. Er zijn echter geen cijfers in opgenomen voor een bed & breakfast of een aan huis gebonden beroep m.b.t. workshops. Derhalve wordt uitgegaan van een huisjescomplex (bungalowpark). Per huisje is de verkeersgeneratie 2,8. Het is nog niet duidelijk hoeveel verblijfplaatsen exact worden gerealiseerd. Uitgaande van 6 verblijfplaatsen is de verkeersgeneratie 16,8 voertuigbewegingen per dag. Uitgaande van alleen weekendbezetting komt dit neer op 34 voertuigbewegingen per week. De Chaamseweg heeft ruim voldoende capaciteit om deze extra vervoersbewegingen aan te kunnen.

Voor het eigen personenvervoer wordt aangesloten bij de vereiste parkeergelegenheid bij een vrijstaande koopwoning, liggend in niet-stedelijk buitengebied. Conform de parkeernota 2017 van de gemeente Gilze en Rijen wordt een minimum van 2,0 parkeerplaatsen voorgeschreven. Conform de parkeernota zijn er 1,7 parkeerplaatsen nodig per bungalow. Uitgaande van 6 verblijfplaatsen inclusief 1 vrijstaande woning dienen er 13 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op de planlocatie is ruim voldoende parkeergelegenheid, zie Afbeelding 7. Aangezien de bed & breakfast doordeweeks grotendeels niet zal worden bewoond, zullen 13 parkeerplaatsen ruim voldoende zijn. Ook inclusief de parkeerbehoefte voor het bedrijf aan huis in de vorm van workshops zullen 13 parkeerplaatsen ruim voldoende zijn.

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer en parkeren.

4.12. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.12.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

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

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

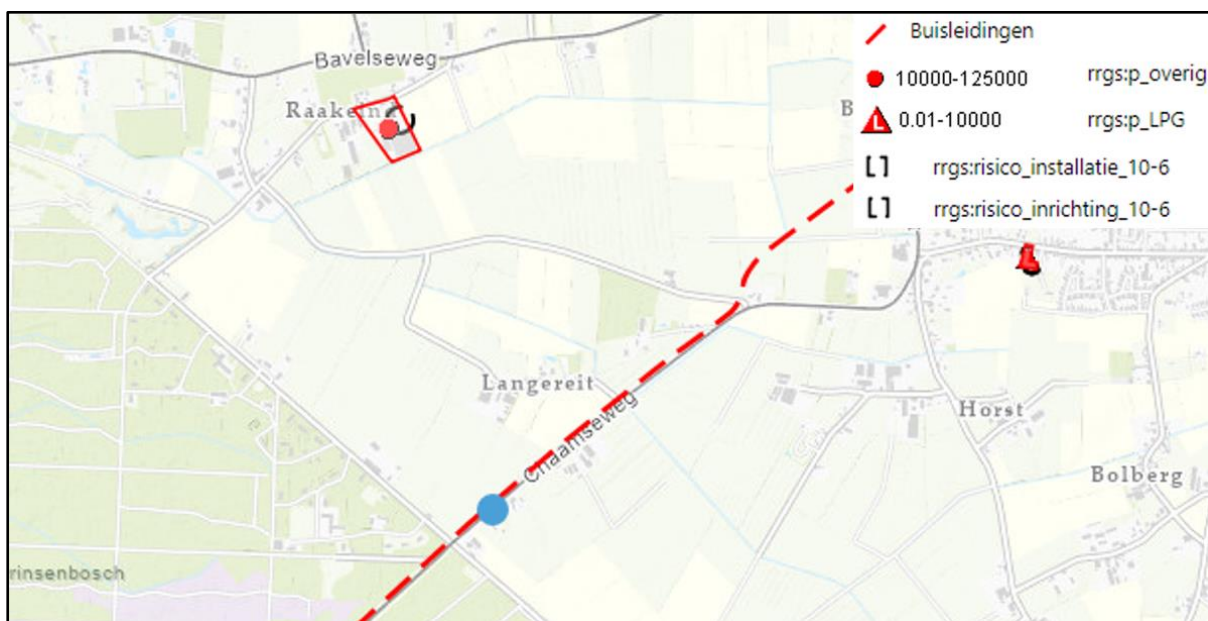
Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.12.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.



Afbeelding 17: Uitsnede risicokaart (planlocatie aangegeven met blauwe stip)

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten, het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de exploitatie van een bed & breakfast op de planlocatie, is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart (in Afbeelding 17) blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie. Aangezien de planlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid inrichtingen.

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft de inrichting aan de Hoogstraat 8 welke op meer dan 1.100 meter is gelegen van de planlocatie. Hier is een bovengrondse propaantank van 17m³ aanwezig.

De woning valt binnen 1% letaliteitsgrens. De 1% letaliteitsgrens is de afstand waarbij, in geval van het optreden van een groot ongeluk, 1% van de in het invloedsgebied aanwezige onbeschermde personen komt te overlijden. Alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron dienen in het kader van het BEVI verantwoord te worden. Omdat het een bestaande woning betreft en het een woning blijft hoeft hier geen verantwoording plaats te vinden.

De beoogde verblijfsvoorzieningen t.b.v. de bed and breakfast zijn geen kwetsbare objecten in het kader van de Bevi. Een kwetsbaar object is namelijk:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in onderdeel b, onder a;*

De bed and breakfast betreffen geen woningen, woonschepen en woonwagens.

- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:*

- 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;*
- 2. scholen, of*
- 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;*

De bed and breakfast is niet bestemd voor minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten.

- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:*

- 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of*
- 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en*

Er zullen altijd maar enkele personen aanwezig zijn in de bed and breakfast. Dit geldt ook voor de ruimte m.b.t. workshops.

- i. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;*

De bed and breakfast evenals de workshops zijn niet bestemd voor meer dan 50 personen.

Omdat de planlocatie is gelegen in een 1% letaliteitszone, is advies gevraagd aan de veiligheidsregio met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de [Rijks]weg. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen is op 15 meter van de planlocatie een dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De risicoafstand ligt op 0 meter, de planlocatie is dus gelegen buiten de risicoafstand.

In Bijlage 5 is het standaardadvies van de veiligheidsregio toegevoegd. Op basis van bovenstaande valt te concluderen dat er met betrekking tot externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkelingen.

4.13. Technische infrastructuur

Op de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 17). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

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

5.1. Juridische achtergrond

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

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

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

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

5.2. Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming: 'Wonen'
- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Enkelbestemming: 'Groen – Landschappelijke inpassing'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Landschap - 3'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Landschap - 5'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Landschap - 6'
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: 'Bed & Breakfast'
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van wonen – aan-huis-verbonden beroep'
- Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – vab'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone - ihsc – 1'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – agrarische verbredingsgebied'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Ten opzichte van de huidige verbeelding hebben verschillende wijzigingen plaatsgevonden. Deze worden hier opgesomd.

- Het bouwvlak is met 60% verkleind
- De Enkelbestemming 'Wonen' is toegevoegd ter plaatse van het beoogde bouwvlak

- De Enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' is toegevoegd ter plaatse van de landschappelijke inpassing
- De functieaanduiding 'bed and breakfast' is toegevoegd op de garage en de bergruimte
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – aan-huis-verbonden beroep' is toegevoegd aan de bergruimte
- De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vab' is toegevoegd ter plaatse van de garage en de bergruimte

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is, wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen in de bestemmingsregels. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de sloop van de overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing te verzekeren, is ook hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Chaamseweg 4 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een planschadeovereenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse delta en provincie Noord-Brabant. Ook is er een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag hiervan is toegevoegd in bijlage 4.

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

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

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna (incl. aanvullend onderzoek)

Bijlage 3: Handreiking marterachtigen

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Standaardadvies veiligheidsregio

Bijlage 6: Omgevingsdialoog

Bijlage 7: Invoergegevens AERIUS bouwfase

Bijlage 8: AERIUS berekening bouwfase



www.vandunadvies.nl