

Toelichting Bestemmingsplan

Horst 28 Gilze



Colofon

Gemeente: Gilze en Rijen

Projectlocatie: Horst 28 te Gilze

Datum: 04 november 2021
Gewijzigd: 05 juli 2022
Gewijzigd: 06-09-2022
Gewijzigd: 21-02-2023
Gewijzigd: 06-06-2023

Status: Vastgesteld

IMRO-Code: NL.IMRO.0784.BPHorst28.VA01

Opgesteld door: **Van Dun Ontwerp & Planologie**

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

Projectnummer: 01022.004V / MR

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Geldend planologisch regime	5
1.3. Procedure	6
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving.....	7
2.1. Bestaande situatie.....	7
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.....	17
3.3.1. Structuurvisie gemeente Gilze en Rijen.....	17
3.3.2. Toekomstvisie gemeente Gilze en Rijen	19
3.3.3. Woonvisie gemeente Gilze en Rijen.....	19
3.3.4. Sloopkwaliteitsregeling.....	20
3.3.5. Bestemmingsplan	20
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	25
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. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	29
4.4.1. Aardkundig waardevolle gebieden.....	30
4.4.2. Cultuurhistorie	30
4.4.3. Archeologie.....	32
4.5. Landschappelijke inpassing	33
4.6. Bodemkwaliteit	35
4.7. Spuitzones	36
4.8. Gezondheid	36

4.9.	Bedrijven en milieuzonering	37
4.10.	Geur	38
4.10.1.	Geurgebiedsvisie ABG-gemeenten.....	40
4.11.	Luchtkwaliteit	41
4.11.1.	Niet in betekenende mate	41
4.11.2.	Woon- en leefklimaat.....	41
4.12.	Geluid.....	42
4.13.	Verkeer en parkeren	43
4.14.	Externe veiligheid	43
4.14.1.	Regelgeving	43
4.14.2.	Toetsing aan beleid	44
4.15.	Technische infrastructuur	46
5.	Juridische planbeschrijving	47
5.1.	Juridische achtergrond	47
5.2.	Toelichting verbeelding.....	47
5.3.	Toelichting regels.....	47
6.	Uitvoerbaarheid	49
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	49
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2.1.	Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	49
6.2.2.	Zienswijzen en beroep	49
7.	Bijlagen	50

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.

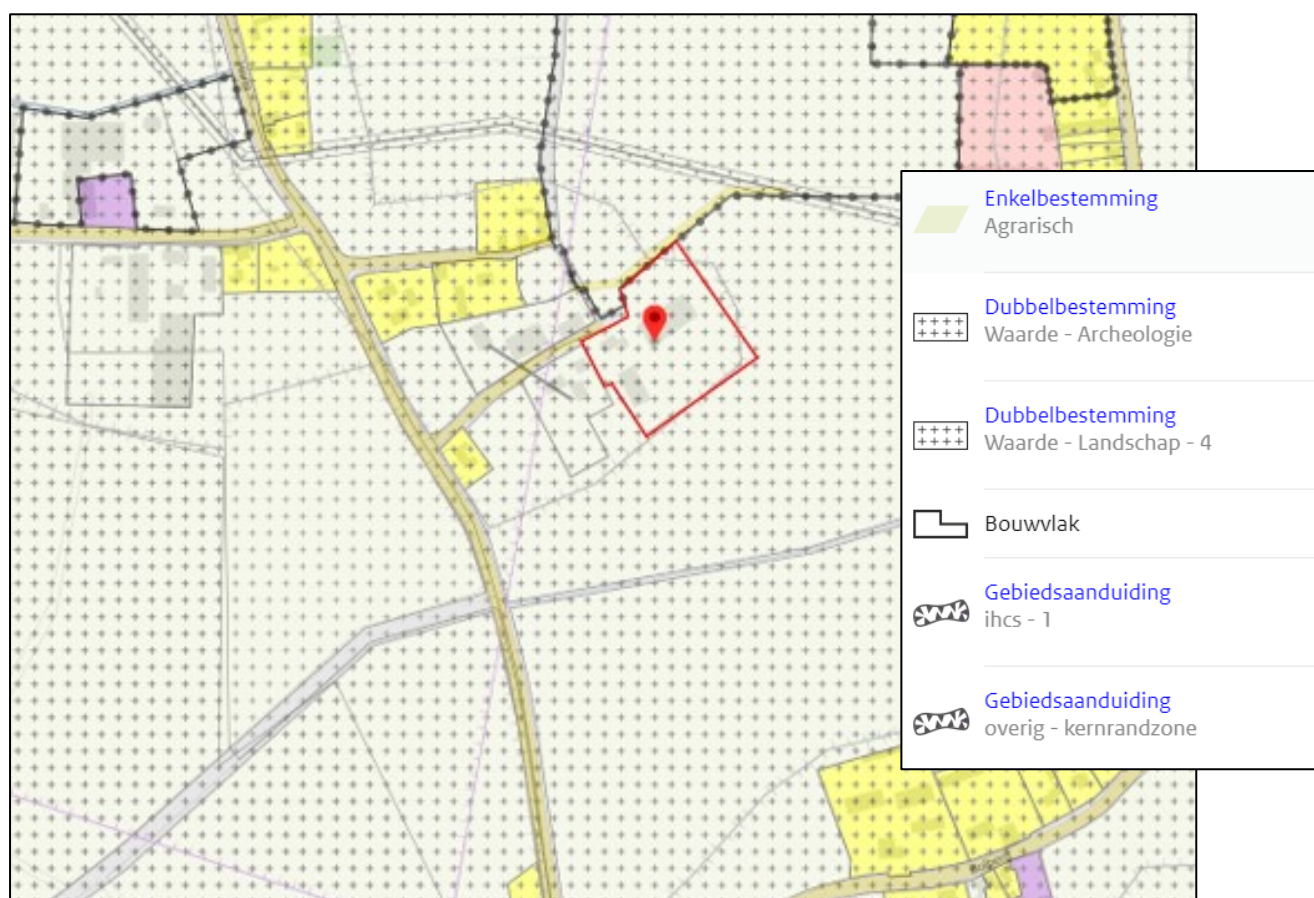
1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om zijn huidige agrarische bedrijfswoning te laten herstemmen naar een woonbestemming. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens twee Ruimte-voor-ruimte kavels te ontwikkelen. De agrarische bedrijfsvoering zal niet worden voortgezet en daarom dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming. Op de planlocatie zijn conform de milieuvergunning d.d. 03-06-2008 34 vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden, 43 fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar en 36 volwassen paarden (3 jaar en ouder), vergund.

1.2. Geldend planologisch regime

Het vigerend planologisch regime ter plaatse van het plangebied is vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied', aldus vastgesteld d.d. 1 juli 2013. Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie'
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Landschap - 4'
- Bouwvlak:
- Gebiedsaanduiding: 'ihcs - 1'
- Gebiedsaanduiding: 'overig - kernrandzone'



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen, is op de locatie Horst 28 een bouwvlak aanwezig voor een agrarisch bedrijf. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. De omliggende gronden zijn ook bestemd als 'Agrarisch'. Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning en het toevoegen van 2 Ruimte-voor-ruimte kavels is niet mogelijk binnen de vigerende bestemming. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Derhalve dient er een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden gerealiseerd.

1.3. 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.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging van de planlocatie, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

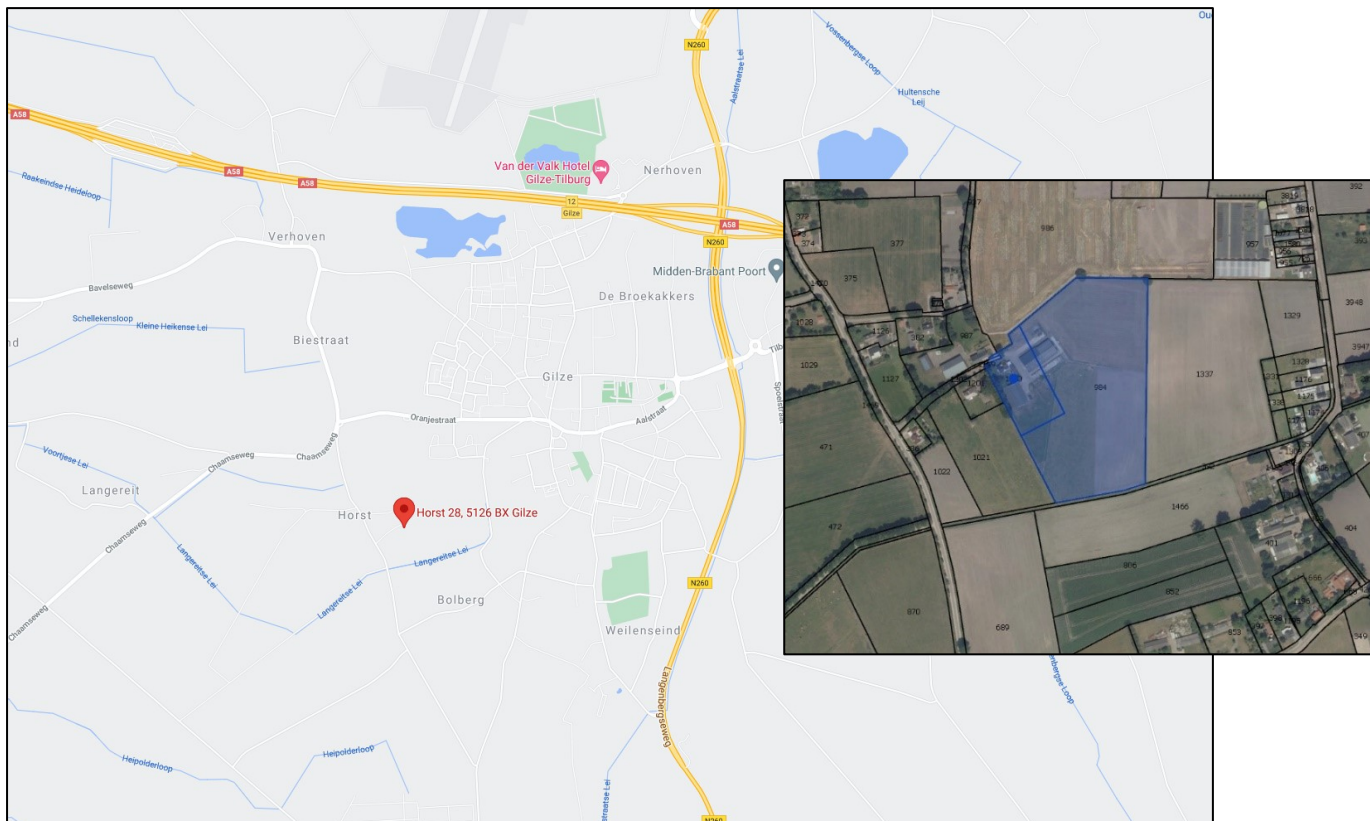
De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. Op circa 390 meter ten noordoosten van de planlocatie is de bebouwde kom van Gilze, gemeente Gilze en Rijen, gelegen (zie afbeelding 1). De landelijke omgeving van het plangebied kent een gemengde gebruiksstructuur waar diverse voormalige agrarische bedrijfslocaties, landbouwgronden en burgerwoningen zijn gevestigd. De agrarische functies in de omgeving zijn de laatste jaren aanzienlijk afgenomen, op diverse locaties worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebruikt ten behoeve van andere activiteiten dan agrarische activiteiten.



Afbeelding 2: Ligging plangebied in de omgeving (rode druppel geeft het plangebied aan)

Op de planlocatie bevinden zich een agrarische bedrijfswoning, een melkveestall, een opslagloods en sleufsilo's. Verder liggen er landbouwgronden om de planlocatie heen (zie afbeelding 2). De kadastrale percelen staan bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie O, nummers 1200 en 984. De percelen hebben een oppervlakte van 7523 vierkante meter en 40.000 vierkante meter.



Afbeelding 3: Plangebied

2.2. Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen en te herbestemmen naar een woonbestemming. De bestaande opslagloods heeft reeds een oppervlakte van 453,7 m² en de garage van 36,9 m² deze worden behouden middels toepassing van de sloopkwaliteitsregeling voor het handhaven van een bijgebouw. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van basisprincipe variant 1 van de sloopkwaliteitsregeling Buitengebied fase 1 van de ABG-gemeenten. Conform deze variant mag er 400 m² blijven staan aan bijgebouwen wanneer er gebouwen gesloopt worden. De opslagloods zal worden verkleind naar 363 m² zodat er in totaal 400 m² aan bijgebouwen aanwezig is. Verder worden de overige bedrijfsgebouwen, waaronder de melkveestal en de sleufsilos, gesloopt om het bijgebouw te compenseren met sloopmeters. Op de locatie waar deze bedrijfsgebouwen staan, wenst initiatiefnemer twee Ruimte-voor-ruimte kavels te ontwikkelen. Voor de ontwikkeling van deze twee Ruimte-voor-ruimte kavels heeft initiatiefnemer twee Ruimte-voor-ruimte titels aangekocht, zie bijlage. Als laatste wordt de bebouwingsconcentratie van de planlocatie afgerond met een boerenerf.

Op afbeelding 4 is de beoogde situatie uitgewerkt in een situatieschets, waarbij de huidige oprit van het agrarisch bedrijf wordt behouden. De bebouwingsconcentratie van de planlocatie wordt in deze situatie afgerond middels een boerenerf. Het boerenerf wordt vorm gegeven door een gezamenlijk erf in het midden van de 3 woningen. Hier kijken de beoogde woningen op uit en wordt de landschappelijke inpassing omheen gerealiseerd. Dit is terug te zien in het landschappelijk inpassingsplan. Hierbij is een Ruimte-voor-ruimte kavel ingetekend naast de huidige boerderij en een Ruimte-voor-ruimte kavel aan het einde van de oprit. Tussen beide Ruimte-voor-ruimte kavels in zal een doorgang worden gecreëerd zodat het achterliggende grasland, wat wordt verpacht aan derden, toegankelijk blijft voor de bewerking ervan.



Afbeelding 4: Situatieschets beoogde situatie met boerenerf

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het 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. In de beoogde situatie wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd naar een burgerwoning en worden 2 Ruimte-voor-ruimte-kavels bijgevoegd. 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 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

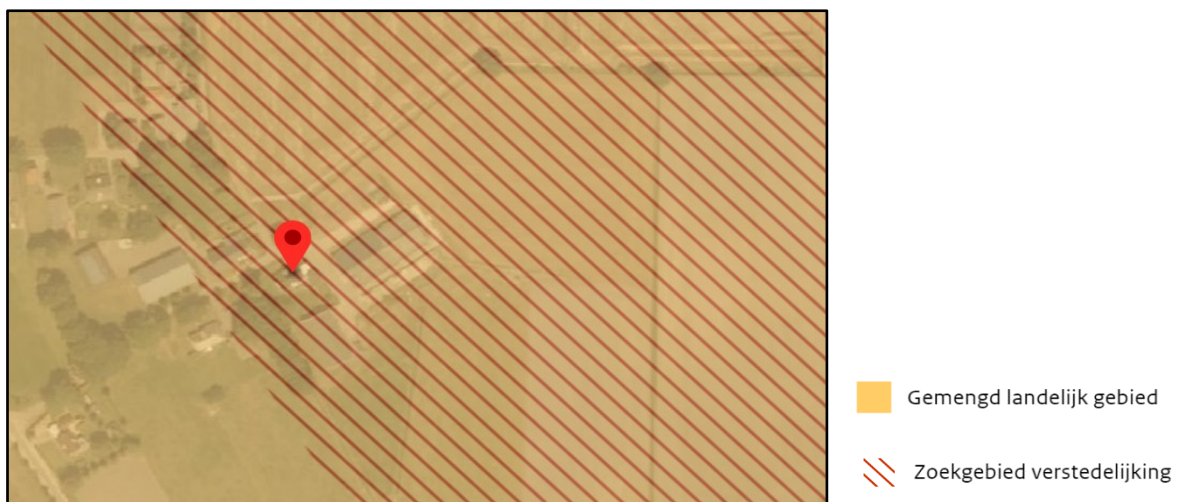
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

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 het gemengd landelijk gebied en is aangeduid als zijnde 'zoekgebied verstedelijking'. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

Deze beoogde ontwikkeling, namelijk een woonfunctie, is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied. Er vinden naast de bestaande woonfunctie, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties en natuur plaats. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.

De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gemengd landelijk gebied in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd, denk hierbij aan waterbehoud door gebruik te maken van een retentievoorziening. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor het gemengd landelijk gebied.



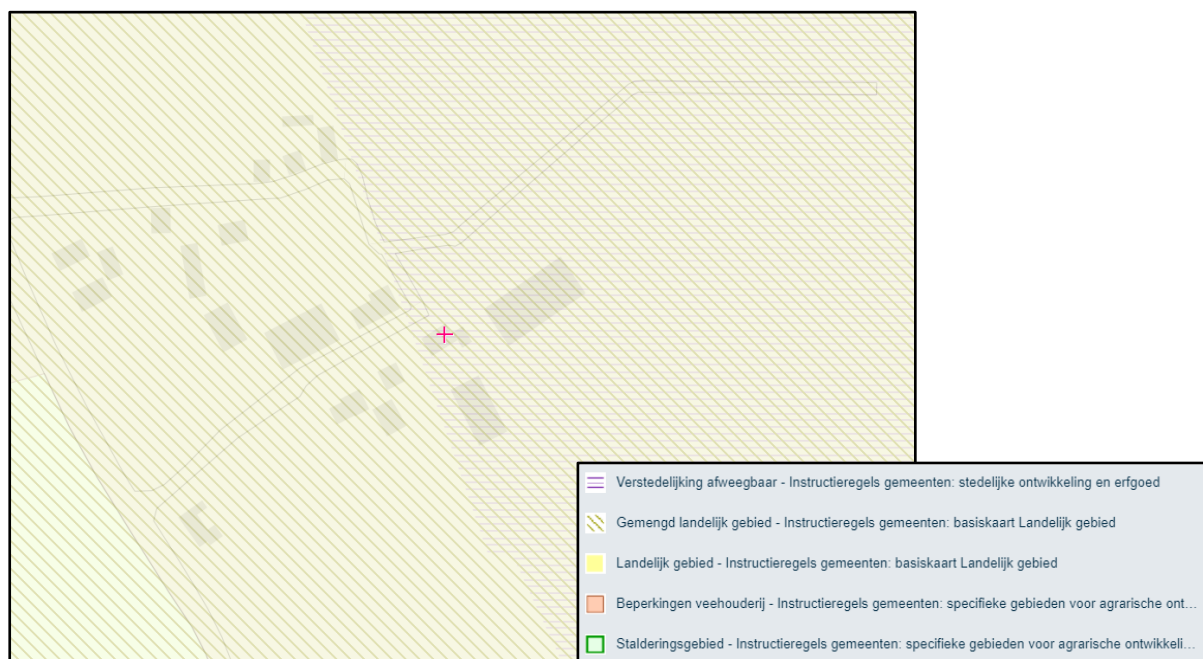
Afbeelding 6: Uitsnede structurenkaart

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 op 15 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 niveau's 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 'Verstedelijking afweegbaar' en '(Gemengd) landelijk gebied' en heeft het de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' (zie afbeelding 7).



Afbeelding 7: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De regels omtrent 'stalderen' en 'beperkingen veehouderij' zijn voor de beoogde ontwikkeling niet van toepassing, omdat het in de gewenste situatie geen (uitbreiding van een) veehouderij betreft. Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

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;
- meerwaarderecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 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.

De beoogde ontwikkeling vindt grotendeels plaats binnen bestaand ruimtebeslag. Enerzijds wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning met bijgebouw omgezet naar een woonbestemming. Anderzijds vindt de ontwikkeling plaats binnen een gebied dat is aangeduid als een kernrandzone oftewel een bebouwingsconcentratie, zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen. Hier zijn de nieuwe (Ruimte-voor-Ruimte) woningen gepland. Binnen een bebouwingsconcentratie/kernrandzone is het toevoegen van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen onder voorwaarden toegestaan.

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.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming die landschappelijk wordt ingepast en waarbij overvloedige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hierdoor wordt leegstand en verval van deze bebouwing voorkomen.

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 het afsprakenkader van de regio hart van Brabant van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling aangezien er in de beoogde situatie circa maximaal 500 m² bebouwing resteert (bestaande woonhuis en bijgebouw van 400 m² middels toepassing van de sloopkwaliteitsregeling voor het handhaven van een bijgebouw). Hierbij volstaat een goede landschappelijke inpassing. Voor de realisatie van de Ruimte-voor Ruimte woningen wordt voldoende kwaliteitswinst behaald en deze ontwikkeling valt dan ook niet binnen een categorie. Hierbij volstaat ook enkel een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassingsschets opgesteld welke is opgenomen in de bijlage.

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

Wonen (artikel 3.69 lid d)

Voor de bestaande bedrijfswoning betekend de ontwikkeling dat deze wordt herbestemd als burgerwoning. Hiervoor is in de Iov in artikel 3.69 lid d het volgende opgenomen. Een bestemmingsplan gelegen in het landelijk gebied kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, indien verzekerd is dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie vindt er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats, aangezien de huidige agrarische bedrijfswoning enkel wordt omgezet in een burgerwoning. Verder wordt de overtollige bebouwing gesloopt en wordt enkel de opslagloods behouden middels de sloopkwaliteitsregeling voor het handhaven van een bijgebouw. Het initiatief past dus binnen de regelgeving omtrent wonen in het buitengebied.

Ruimte-voor-ruimte (artikel 3.79)

Ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuwe woning in het buitengebied middels Ruimte-voor-ruimte zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant regels opgenomen. De regels voor de te ontwikkelen Ruimte-voor-Ruimte kavels zijn te vinden onder artikel 3.79.

Lid 1: Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. *door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit ;*

er wordt gebruikt gemaakt van de ontwikkelingsmaatschappij, er zijn een ruimte voor ruimte titels aangekocht zodat de nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

- b. *op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid*

er is sprake van een aanvaardbare locatie als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt. De locatie in de structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen opgenomen als onderdeel van een buurtschap in Gilze-zuid. Dit valt onder een bebouwingsconcentratie.

- c. *past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.*

in artikel 3.77 van de Iov zijn regels opgenomen om aan te geven wanneer iets binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied past. Deze regels worden hieronder verder toegelicht.

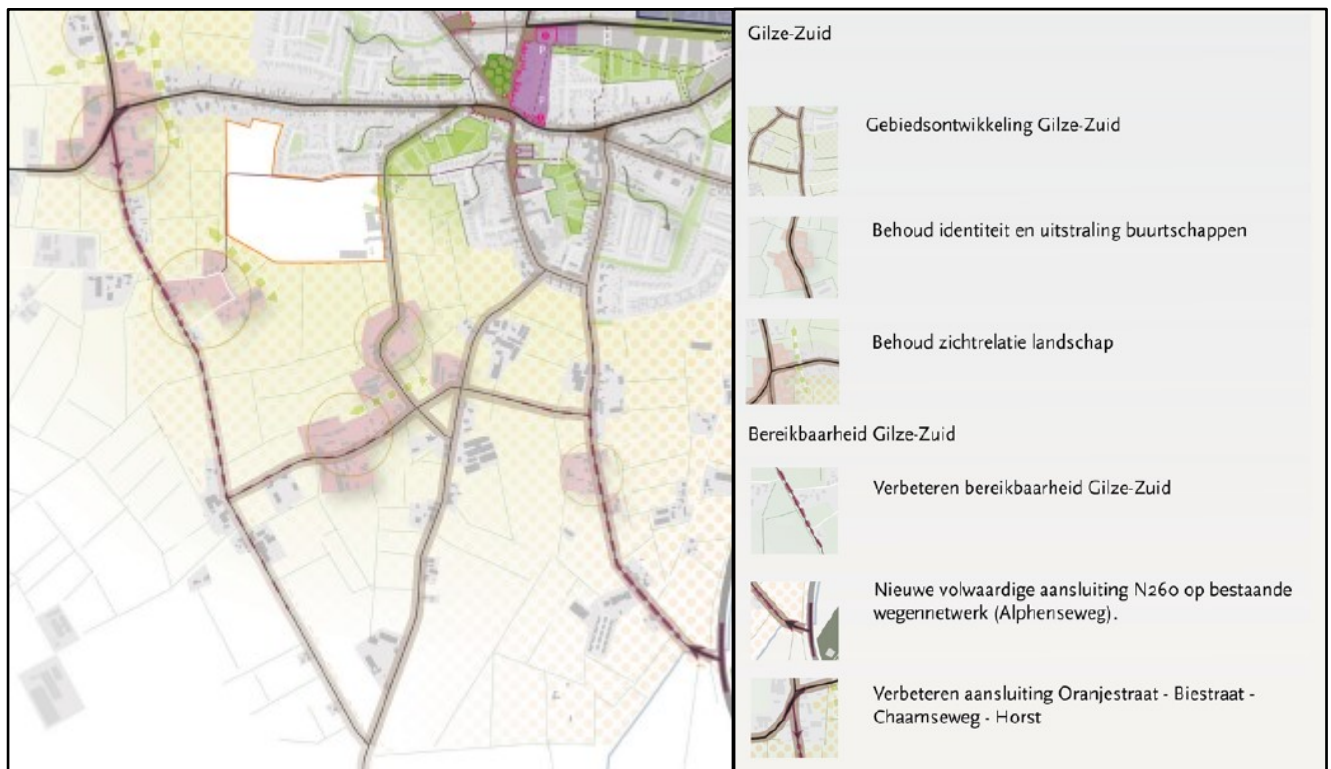
- a. *welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
- b. *welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving , de te beschermen waarden, bedoeld in*

Afdeling 3.2 Basis op orde , mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en*
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

De gemeente heeft een gebiedsgerichte benadering opgesteld, deze is hieronder opgenomen en aan getoetst.

De Horst 28 in Gilze is gelegen in de kernrandzone van de kern Gilze. Op dit adres speelt een ontwikkeling, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en twee ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling integraal te benaderen en te voldoen aan provinciaal beleid (art. 3.77 lid 1 onder a) heeft gemeente Gilze en Rijen, in het kader van het bestemmingsplan Horst 28, Gilze een eerste aanzet gemaakt tot een gebiedsgerichte benadering. De gemeente Gilze en Rijen heeft de kernrandzone in Gilze in zowel haar structuurvisie van het buitengebied als het stedelijk gebied beschreven. In deze gebiedsgerichte benadering wordt het beleid van deze twee structuurvisies voor de kernrandzone opgesomd en geactualiseerd welke activiteiten en functies passen in de omgeving.



Figuur 1: Uitsnede visiekaart Gilze zuid (Structuurvisie stedelijk gebied Gilze en Rijen, 2015)

Structuurvisie

In de structuurvisie Gilze en Rijen Buitengebied (2008) wordt deze zone aangeduid als kernrandzone die in agrarisch verbredingsgebied ligt. Het agrarisch verbredingsgebied vormt de buffer tussen het agrarische gebied aan de ene kant en aan de andere kant de kernen. De beleidslijnen zijn in deze zone als volgt uiteengezet:

- *behoud en ontwikkeling van verschillende karakteristieke landschappen;*
- *verplaatsen dan wel reduceren van het aantal intensieve veehouderijbedrijven;*
- *behoud en ontwikkeling van de duurzame, grondgebonden landbouw, binnen de context van natuur en landschap;*
- *onder voorwaarden bieden van agrarische neven- en vervolgfuncties, zoals kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie, waarbij een genuanceerd beleid wordt gevoerd;*
- *realisatie van de ecologische verbindingzones in combinatie met beekherstel.*

Vanuit de structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen (2019) zijn de volgende aanvullingen op bovenstaande beleidslijnen:

- *dat de radiale wegenstructuur vanuit de kern niet volgroeit met bebouwing. Zo wordt voorkomen dat het buitengebied dichtslibt met bebouwing;*
- *dat het kleinschalige karakter van het landschap behouden blijft. De vele bomenrijen en andere landschapselementen maken Gilze-Zuid tot een kleinschalig landschap met zijn eigen landschappelijke kwaliteiten;*
- *dat het snoer van buurtschappen, dat als het ware in een kring rondom Gilze ligt, intact blijft en de kenmerken ruimtelijke structuur van buurtschappen en erven behouden blijft. Belangrijk hierbij is dat we het kleinschalige karakter van de buurtschappen, erven en landschap behouden. We willen dat de buurtschappen en erven ruimtelijk zelfstandig blijven liggen en niet vastgroeien aan andere buurtschappen, erven, bebouwingslinten, bebouwingsclusters of de bebouwde kom;*
- *dat de buurtschappen, erven en nieuwe woningbouwontwikkelingen worden ontsloten door middel van een ontsluiting langs de zuidrand van Gilze. Belangrijk hierbij is dat de verkeersontsluiting zorgvuldig wordt ingepast in het kleinschalige karakter van het landschap en de bestaande wegenstructuur.*

Middels bovengenoemde beleidslijnen voor de kernrandzone Gilze zuidwest beschikt de gemeente Gilze en Rijen over een gebiedsgerichte visie. Daarnaast werken de visies ook met thematische benaderingen zoals wonen, werken, recreatie en het landschapstype.

Thema wonen

Algemene nieuwbouw van woningen is in het buitengebied uitgesloten. Hierbij zijn wel twee uitzonderingen opgenomen, namelijk op basis van extra woningen in cultuurhistorische panden en extra woningen middels rood-voor-rood/groen regeling. De rood-voor-rood/rood-voor-groen regeling zijn instrumenten die beogen de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. De instrumenten bieden in ruil voor kwaliteitsverbetering een tegenprestatie in de vorm van het toestaan van woningbouw. Wanneer initiatieven woningen willen toevoegen in het buitengebied moeten ze in ieder geval gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering. Naast deze regelingen is er in de structuurvisie ook een tabel opgenomen waarin staan welke vervolgfuncties bij agrarische bedrijven zijn toegestaan. De vervolgfunctie wonen is bij een agrarisch bedrijf in de kernrandzone na planwijziging toegestaan, hierbij is de maximale oppervlakte de bestaande bebouwing. In de kernrandzone ligt ook de uitbreidingswijk het Laarspad. In deze wijk komen 64 nieuwbouwwoningen.

Hoevelandschap

Het gebied rond de kern van Gilze met uitzondering van de noordzijde wordt aangemerkt als hoevelandschap. Het gebied betreft clusters van boerderijen en bebouwing met daartussen open en soms bol gelegen weide- en akkercomplexen, een waaivormig wegenpatroon en verspreid staande bomen of boomgroepen. Het landschap heeft hierdoor een meer besloten karakter, waardoor het zich onderscheidt van de overige delen van Gilze en Rijen. Om de kenmerken van het hoevenlandschap te beschermen gelden in dit gebied de volgende aanvullende beleidslijnen:

- *behoud van het reliëf in het landschap (bolle weide- akkercomplexen);*
- *behoud en herstel van bestaande structuur in het landschap gevormd door de wegen- en beplantingsstructuur.*

Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven (VAB)

Vanwege de ontwikkelingen die spelen in de agrarische sector, is het waarschijnlijk dat ook in de komende periode een aantal agrarische bedrijven wordt beëindigd. De vrijkomende bedrijfsgebouwen zijn onder andere gewild voor bewoning en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. De vervolgfuncties die onder voorwaarden toelaatbaar zijn, zijn de volgende:

- *wonen/hobbyfuncties;*
- *in pandige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing;*
- *paardenafrichtingsbedrijf;*
- *paardenstalling/pensionstalling/stalhouderij*

- veearts/hoefsmederij/KI-station
- ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten;
- recreatief nachtverblijf/kampeerboerderij/trekshutten
- manege/paardrijkschool;
- kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie;
- sociale functie;
- kinderopvang;
- museum/tentoonstelling
- inpandige statische volumieuze opslag en stalling van niet agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing;
- opslag en stalling van recreatieve vervoermiddelen;
- overige niet-agrarische bedrijven (categorie 1 en 2) met uitzondering van horecabedrijven.

Conclusie gebiedsgerichte benadering Horst 28

In het principebesluit Horst 28 is op 21 september 2021 door het college van Gilze en Rijen besloten dat ze onder voorwaarden willen meewerken aan het initiatief om aan de Horst 28 de bestaande agrarische bedrijfswoning te herbestemmen naar een burgerwoning en twee ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. Dit past in de gebiedsgerichte benadering, omdat:

- *De vervolgfunctie wonen is passend bij een voormalig agrarisch bedrijf;*
- *De ruimte-voor-ruimte woningen kunnen door middel van de rood-voor-roodregeling gerealiseerd worden en middels een kwaliteitsverbetering wordt hier meerwaarde door gecreëerd;*
- *Middels een landschappelijke inpassing waarbij bomenrijen worden gerealiseerd, wordt aangesloten op de bestaande structuur van het landschap en wordt deze verbeterd. Op deze manier wordt namelijk de zelfstandige structuur van het buurtschap behouden;*
- *Daarnaast zorgt de landschappelijke inpassing en het besloten boerenerv opzet dat de ontwikkelingen aan de Horst 28 niet aaneengesloten raken met de nieuwbouwwijk het Laarspad en dat hier een buffer wordt gecreëerd tussen de kern Gilze en de kernrandzone Gilze zuidwest.*

Zoals in de conclusie al is opgenomen voldoet de ontwikkeling aan de gebiedsgerichte benadering. Dit om dat er in de beoogde situatie ruimte-voor-ruimte woningen geplaatst op het perceel van initiatiefnemer, hierbij wordt een oude stal gesloopt om ruimte te creëren voor de woningen. De effecten die de ontwikkeling zal hebben op de omgeving worden in het volgende hoofdstuk nader toegelicht. Om de omgevingskwaliteit te versterken wordt de locatie landschappelijk ingepast, zo vindt er een verbetering van het landschap en de omgeving plaats. Dit houdt in dat de typerende kenmerken uit het gebied terug zullen komen in de ontwerpen en dat de kwaliteiten van het landschap terug zullen keren door middel van architectuur van het gebouw en/of aanplant van het gebiedseigen beplanting.

De ontwikkeling van twee Ruimte-voor-ruimtekavels kan worden toegestaan middels aankoop van twee bouwtitels. De Ruimte-voor-ruimtetitels zijn aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

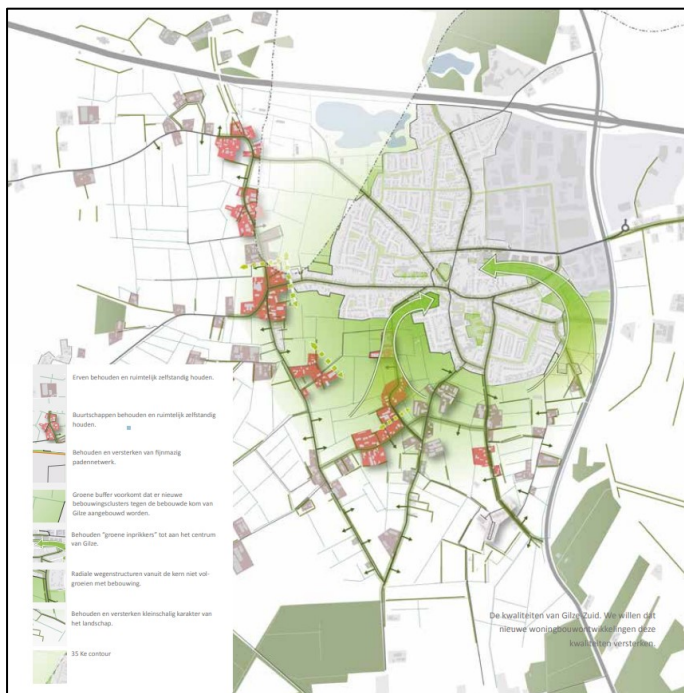
3.3. Gemeentelijk beleid

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

3.3.1. Structuurvisie gemeente Gilze en Rijen

In de Structuurvisie Stedelijk gebied Gilze en Rijen, opgesteld in juni 2015, is het huidige buitengebied van Gilze-Zuid en Gilze-West gekarakteriseerd als een "hoevenlandschap". In het westelijk deel van Gilze is sprake van grootschaligere openheid van het bouwlandcomplex, bebouwing aan de linten (Biestraat en noordelijke deel van Horst) en beplantingen aan de randen en op de erven. De planlocatie

(Horst 28 te Gilze) is ten zuidwesten gelegen van Gilze. In de Structuurvisie is omschreven dat de gemeente Gilze en Rijen zuinig is op het landschap ten zuiden en westen van Gilze. Daarbij wil de gemeente de karakteristiek van het landschap overeind houden en een zachte, geleidelijke overgang creëren tussen de bebouwde kom en het buitengebied. De planlocatie grenst echter aan een nieuw te bouwen Ruimte-voor-ruimte woonwijk. Hierdoor dient de planlocatie rekening te houden met het landschap, aangezien de planlocatie niet als een geheel moet worden gezien met de nieuw te bouwen Ruimte-voor-ruimte woonwijk. De planlocatie is gelegen in het karakteristieke landschap van Gilze en is dichtbij de bebouwde kom gelegen maar ligt nog in het buitengebied. De planlocatie is daarom geschikt om de gemeente te helpen bij het creëren van een zachte en geleidelijke overgang tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Daarnaast beschrijft de gemeente in de genoemde Structuurvisie dat zij het belangrijk vinden om te voorzien in de woonbehoefte en dat zij willen inzetten op kleinschalige, organische ontwikkelingen die aansluiten op het landelijke karakteristiek. Op deze behoefte van de gemeente sluit de ontwikkeling op de planlocatie aan. Omdat er met de beoogde ontwikkeling twee nieuwe woningen worden gerealiseerd, hiermee wordt bijgedragen aan de groeiende woonbehoefte. Hierbij worden de woningen landschappelijk ingepast zodat de planlocatie passend blijft binnen het landelijke karakteristiek. Ook zorgt de ontwikkeling van de twee Ruimte-voor-ruimte kavels voor een zachte, geleidelijke overgang tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Verder zorgt het boerenerf voor een afscheiding van de nieuw te realiseren Ruimte-voor-ruimte woonwijk en de planlocatie, zo wordt er een zachte overgang gecreëerd tussen de woonwijk en het landschap. Doordat de huizen niet aan elkaar zijn gelegen ontstaat er geen strakke grens tussen de woningen en het karakteristieke landschap, met behulp van de landschappelijke inpassing wordt gezorgd voor een geleidelijke overgang tussen de woonwijk en het landschap tussen de bebouwde kom en het buitengebied.



Afbeelding 8: Kaart Structuurvisie gemeente Gilze en Rijen

Verder is te zien op bovenstaande kaart (zie afbeelding 8) dat de planlocatie is aangeduid met een rood vlakje, wat wil zeggen de gemeente het van belang vindt dat het buurtschap waarin de planlocatie is gelegen behouden blijft en ook ruimtelijk zelfstandig wordt gehouden. De nieuw te ontwikkelen Ruimte-voor-ruimte wijk (in het bestemmingsplan bekend als 'Ruimte voor Ruimte Laarspad') ontwikkelt een groene buffer tussen de wijk en de bebouwingsconcentratie. De ontwikkeling van de twee Ruimte-voor-ruimte woningen op de planlocatie zorgen voor een zachte, geleidelijke overgang van de bebouwde kom en het buitengebied. De woningen liggen aan de grens van het buurtschap en liggen lichtjes uit elkaar. Hierdoor is er geen harde grens tussen het buurtschap en de natuur. Middels de ontwikkeling van de twee Ruimte-voor-Ruimte kavels en het boerenerf wordt de nieuwe woonwijk afgebakend van de planlocatie, dit doordat er een soort grensgebied wordt gemaakt tussen het buurtschap en de nieuwe

woningen. Het boerenerf aan de Horst ligt buiten de groene buffer van het Laarspad en zorgt voort een zachte overgang tussen bebouwing en omgeving. Dit is ook te zien op de situatieschets (zie afbeelding 4).

Zoals hiervoor omschreven hecht de gemeente belang aan het behoud van de buurtschappen. Er staan op de planlocatie al sinds 1928 gebouwen. Omdat er al die jaren al gebouwen hebben gestaan op de planlocatie zorgen de Ruimte-voor-ruimte kavels niet voor het verminderen van het landschap. De ruimte-voor-ruimte woningen zullen deel uit maken van het buurtschap, echter zijn ze aan de rand van dit buurtschap gelegen waardoor ze zorgen voor de overgang naar het buitengebied.

Het initiatief betreft een herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming en het ontwikkelen van twee Ruimte-voor-ruimte kavels. Gezien voorgaande is het initiatief passend binnen de Structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen.

3.3.2. Toekomstvisie gemeente Gilze en Rijen

In maart 2012 heeft de gemeente Gilze en Rijen een toekomstvisie opgesteld waarmee zij richting willen geven aan het beleid van de gemeente in de periode tot 2025. In deze toekomstvisie geeft de gemeente aan dat zij het mooie landschap, met zijn authentieke boerderijen en de aanwezige natuurwaarden willen waarborgen. De gemeente geeft tevens aan dat zij verrommeling van het landschap wil voorkomen. Landschappelijke inpassing van bouwwerken en (nieuwe) bedrijfsactiviteiten heeft hoge prioriteit. Het omzetten van de agrarische bedrijfslocatie in een woonbestemming zorgt ervoor dat verrommeling van het landschap wordt tegengegaan. Daarnaast zorgt deze herbestemming ervoor dat de huidige boerderij als woning wordt behouden.

Verder geeft de gemeente Gilze en Rijen in de toekomstvisie aan dat zij willen inspelen op een behoefte van veel mensen. Daarom moet het woningaanbod gevarieerd zijn: van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen. Aangezien de gemeente bezig is met het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk, nabij de planlocatie, past de ontwikkeling van twee Ruimte-voor-ruimte kavels goed bij de toekomstvisie van de gemeente. In de nieuw te bouwen woonwijk worden volgens het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Laarspad' maximaal 57 woonkavels gerealiseerd, waarvan 34 Ruimte-voor-ruimte kavels. De ontwikkeling zorgt voor het realiseren van twee nieuwe woonkavels. Deze zijn passend binnen de maximale hoeveelheid te realiseren woonkavels en sluit dus aan bij de toekomstvisie.

Bovendien wordt met dit initiatief het agrarisch bedrijf opgeheven en wordt de huidige boerderij behouden. Hierbij wordt een stal gesloopt waardoor verrommeling van het landschap wordt voorkomen. Het initiatief sluit aan bij de toekomstvisie omdat er wordt gezorgd voor een vergroting van de hoeveelheid beschikbare woningen in het buurtschap, hierdoor wordt er ingespeeld op de woningbehoefte. Verder blijft de originele boerderij aanwezig en zal tevens gebruikt worden als normale woning. Met behulp van de sloop van de stal en de landschappelijke inpassing wordt er gezorgd dat de natuurwaarden behouden worden. Gezien voorgaande sluit het initiatief aan bij de Toekomstvisie van de gemeente Gilze en Rijen.

3.3.3. Woonvisie gemeente Gilze en Rijen

Op 7 november 2019 is de eindversie van de woonvisie van de gemeente Gilze en Rijen vastgesteld. De rode draad van de visie is dat de inwoners van de gemeente zich welkom en fijn voelen in de wijk en in hun eigen huis. Om dit te bereiken wordt er door de gemeente ingezet op vitaliteit en leefbaarheid van de kernen, het betaalbaar houden van woningen, het aanpakken van de verduurzamingsopgave en wordt er samengewerkt aan de uitvoering tussen wonen, zorg en welzijn.

In de komende jaren wil de gemeente een inhaalslag doen in de nieuwbouw om te voorzien in de woningbehoefte van de gemeente. Er staat druk op de woningmarkt waardoor het nodig is om de woningproductie te versnellen. Dit houdt in dat er de komende 5 jaar circa 125 tot 150 woningen per jaar gebouwd zullen worden.

De beoogde ontwikkeling voor het realiseren van twee nieuwbouwwoningen past dus binnen de woonvisie van de gemeente Gilze en Rijen.

3.3.4. Sloopkwaliteitsregeling

De gemeente Gilze en Rijen heeft een sloopkwaliteitsregeling opgesteld waardoor het mogelijk is om als burger, wonende in een burgerwoning, een groter bijgebouw te kunnen bouwen, dan mogelijk is volgens het bestemmingsplan. Deze sloopkwaliteitsregeling is vastgesteld door de ABG-gemeenten in februari 2021. Voor de gemeente Gilze en Rijen geldt dat op basis van het bestemmingsplan in beginsel het maximum oppervlak aan bijgebouwen is gesteld op 100 m². Voor de ABG-gemeenten geldt dat deze oppervlaktemaat aan bijgebouwen met een sloopkwaliteitsregeling kan oplopen tot maximaal 400 m². Ook bevatten deze bestemmingsplannen wijzigingsbevoegdheden die eveneens een maximum stellen aan bijgebouwen bij woningen. De gemeente Gilze en Rijen werkt met een basis oppervlaktemaat aan bijgebouwen die toegestaan is bij woningen. Deze basismaat betreft 200 m². 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 moet dus twee keer zo veel meters gesloopt worden dan men aan 'extra meters' wil realiseren/laten staan. De bovengrens voor het maximum aantal bijgebouwen bij woningen is gesteld op 400 m².

Initiatiefnemer is voornemens zijn agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en zijn locatie te herbestemmen naar 'wonen'. Daarbij moet overtollige bebouwing worden gesloopt. Initiatiefnemer zal de huidige opslagloods en garage behouden, deze zijn in totaal 400 m². De overige bebouwing wordt gesloopt. Voor het behoud van de extra 200 m² aan bijgebouwen brengt initiatiefnemer 400 m² (200m² x ratofactor 2) in uit zijn eigen sloopmeters. De overige meters zal initiatiefnemer inbrengen in de sloopbank om zo de sloopkosten te kunnen terugverdienen. Hieronder is een overzicht weergegeven van de overige bebouwing die gesloopt wordt met de bijbehorende meters.

Gebouw	Oppervlakte	Gesloopte meters	Behouden meters
Melkstal 1973	576,5	576,5	0
Melkstal 1990	406,8	406,8	0
Opslagloods	456,3	93,2	363,1
Garage	36,9	0	36,9
Totaal		1076,5 m²	400 m²

De opslagloods heeft een oppervlakte van 363 m², in onderstaande tabel wordt weergegeven waar deze ruimte voor gebruikt wordt.

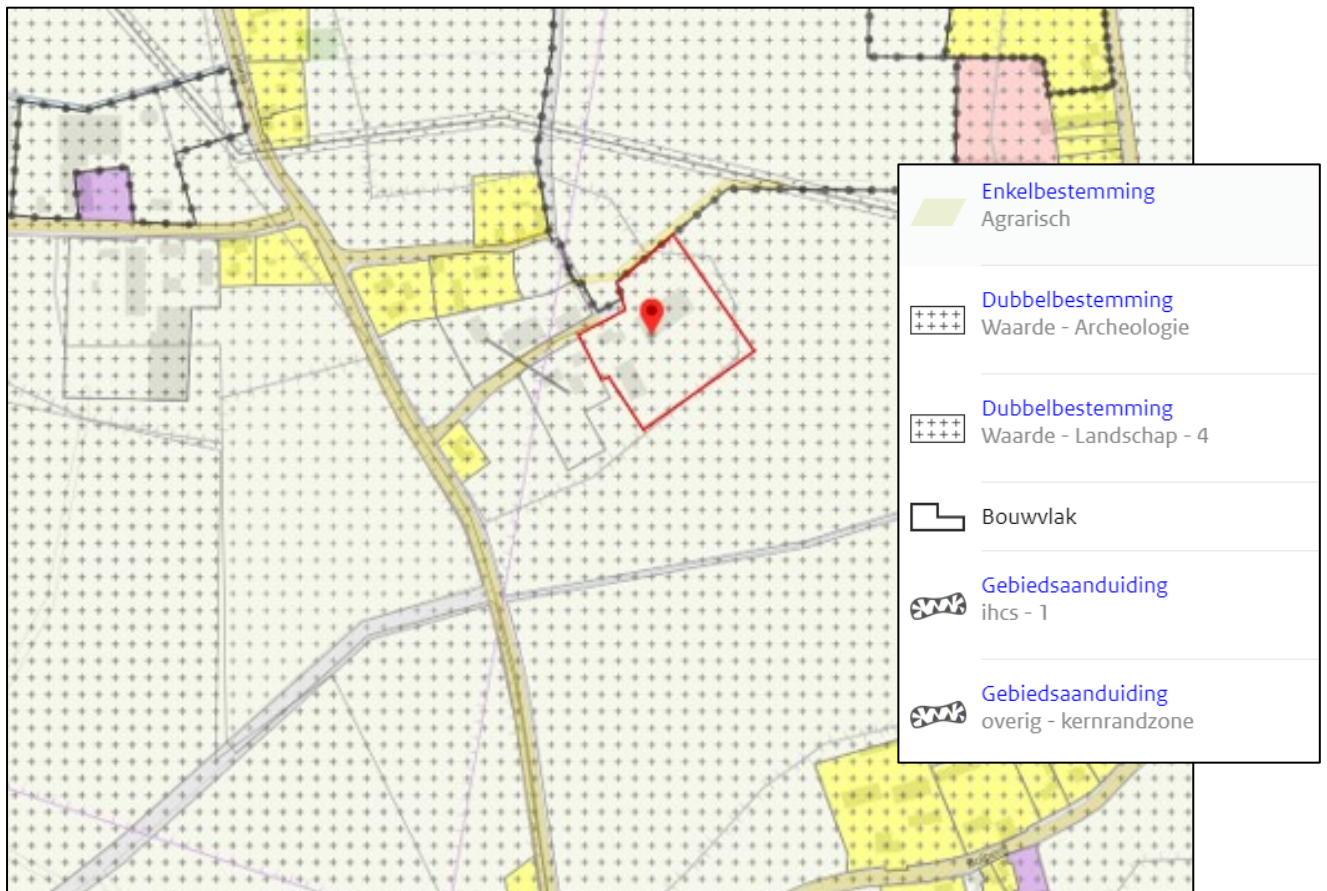
Gebouw	Functie	Oppervlakte
Opslagloods	Werktuigen, tractoren, gereedschap ten behoeve van bewerking overige gronden	303 m ²
Opslagloods	Zithoek	35 m ²
Opslagloods	Privéopslag maaier en tuingereedschap	25 m ²

3.3.5. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied', aldus vastgesteld d.d. 1 juli 2013. Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie'
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Landschap - 4'
- Bouwvlak: 'Bouwvlak'
- Gebiedsaanduiding: 'ihcs - 1'

- Gebiedsaanduiding: 'overig – kernrandzone'



Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen, is op de locatie Horst 28 een bouwvlak aanwezig voor een agrarisch bedrijf. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. De omliggende gronden zijn ook bestemd als 'Agrarisch'. Tevens rust op de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde-landschap-4'. Deze dubbelbestemming ziet op het behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het hoevenlandschap te weten:

- Het besloten karakter;
- De clusters van bebouwing met daartussen open, soms bol gelegen weide – en akkercomplexen;
- Het waaivorming wegenpatroon;
- De verspreid staande bomen en boomgroepen;
- Het reliëf.

Deze dubbelbestemming sluit aan op de planlocatie. De locatie is reeds gelegen binnen het hoevenlandschap, hierdoor zijn er al typerende landschapswaarden aanwezig. Verder wordt de planlocatie landschappelijk ingepast zodat er bij het hoevenlandschap en de dubbelbestemming wordt aangesloten. Dit is op de situatieschetsen (afbeelding 4) te zien, rondom de planlocatie worden bomen aangeplant die verspreid zijn ingetekend.

De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan zijn tevens geen mogelijkheden om de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Ook is er geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde situatie te kunnen realiseren. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied', aldus vastgesteld d.d. 1 juli 2013.

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 wijzigingsplannen, 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.

Ten aanzien van het eerste 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 onderhavige ontwikkeling, de herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, geen nadelige effecten heeft op Natura 2000- gebieden.

Ten aanzien van het tweede criterium is een plan kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de Cof D-lijst van het Besluit m.e.r. Onderhavig initiatief, het herbestemmen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is niet opgenomen in de C- of D-lijst, er is geen sprake van een toekomstige m.e.r. plichtige activiteit. Dus is er geen plicht tot een milieueffectrapportage of tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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.

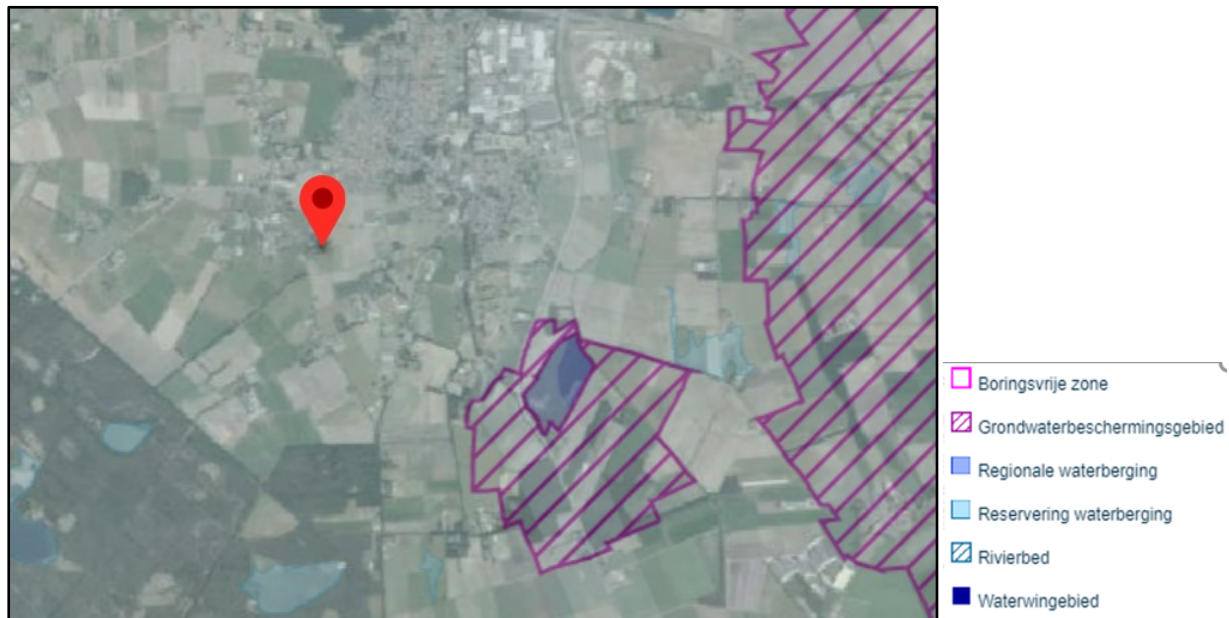
Provincie

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 11 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.

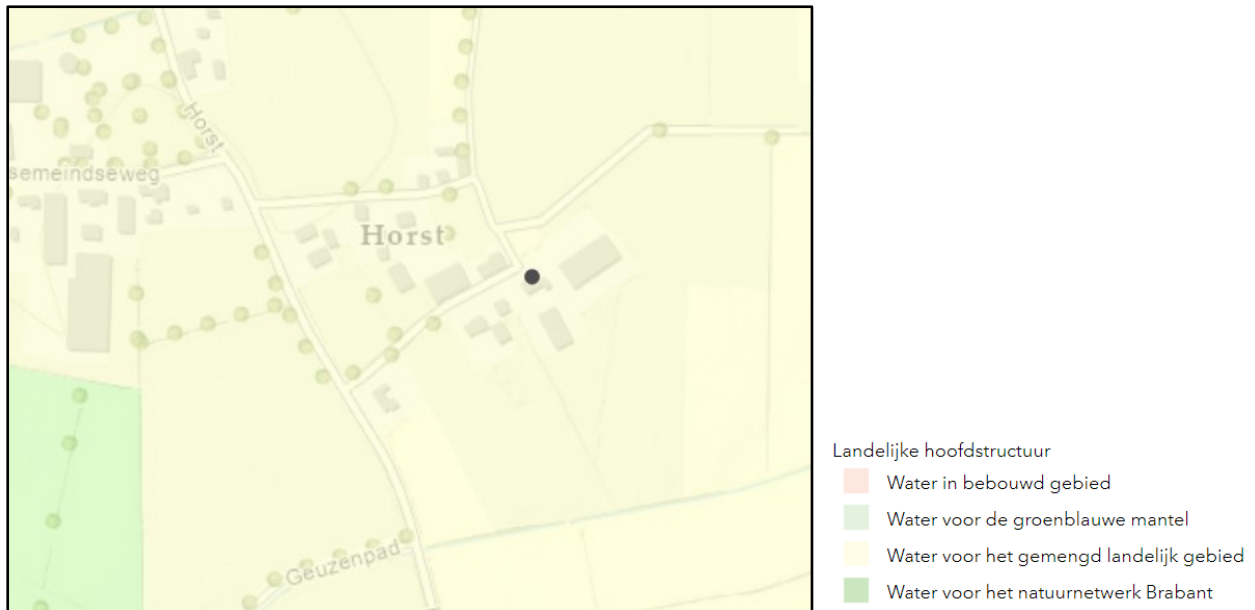


Afbeelding 11: Uitsnede kaart Iov 'grondwaterbescherming en waterveiligheid en -berging'

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Zoals weergegeven is in afbeelding 12 heeft de planlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.



Afbeelding 12: Uitsnede PMWP kaart 1 gezondheid

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft de planlocatie geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen de planlocatie. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap

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.

Ambitie: Samen werken met de omgeving aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant.

Belangrijke onderwerpen waarvoor het Brabantse Delta doelen voor opgesteld heeft:

Water voor duurzame ontwikkeling;

Het realiseren van de ambities wordt bereikt aan de hand van zes beleidskeuzes:

1. Water als drager voor een vitale regio
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem
3. We werken samen
4. We werken duurzaam
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden

Waterveiligheid;

De waterveiligheid wordt verbeterd door het verkleinen van de kans op overstroming én het verkleinen van de mogelijke gevolgen. Om deze aspecten in samenhang te behandelen worden de drie lagen van het concept meerlaagsveiligheid gebruikt:

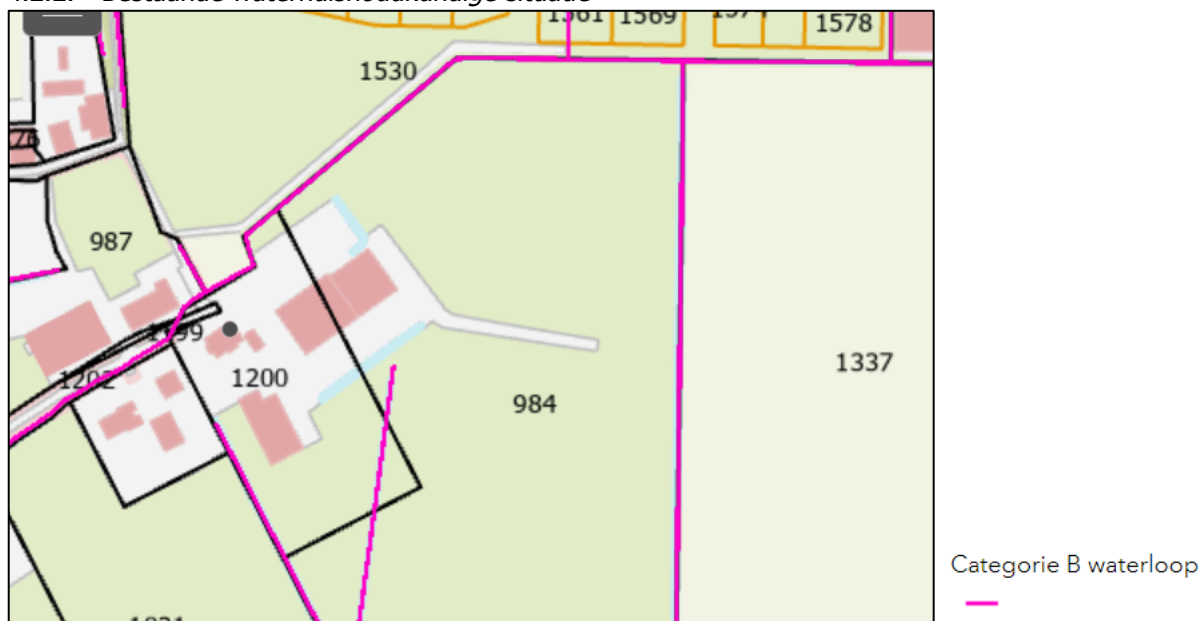
1. Preventie door sterke waterkeringen
2. Ruimtelijke inrichting minder kwetsbaar maken
3. Crisisbeheersing
 - a. Gezond water;
 - b. Voldoende water;

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.

Door de realisatie verblijfsruimtes t.b.v. twee ruimte voor ruimte woningen, zal er meer afvalwater 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



Afbeelding 13: Uitsnede legger Brabantse delta

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater 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 omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf 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 omliggende perceelsloten.

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard, van zowel de voormalige bedrijfswoning als de Ruimte-voor-Ruimte woningen geloosd op het gemeentelijke riool. Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Door middel van de Keur van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij die ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen

nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie ligt in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie ligt niet in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. Het vGRP 2021-2025 heeft een strenger beleid dan het dan het waterschap Brabantse Delta. Het vGRP wordt daarom aangehouden in de beoogde situatie. In het rioleringsplan is opgenomen dat bij nieuwbouw een retentie van 60mm/m² verhard oppervlak dient te komen. In de beoogde situatie vindt er enerzijds een afname plaats van verhard oppervlak door gedeeltelijke sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en sleufsilo's. Er wordt circa 1000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, circa 400 m² aan sleufsilo's en circa 600 m² aan kuilplaten exclusief eventuele terreinverharding. Door de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woning is er sprake van een toename van circa 450 m² (circa 150 m² per woning en 100 m² per bijgebouw). Hiervan uitgaande kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van een afname van verhard oppervlak van circa 1500 m² (exclusief terreinverharding). Door dat er sprake is van nieuwbouw dient er volgens het vGRP een retentievoorziening te worden gerealiseerd. Deze wordt, $450\text{m}^2 \times 0,06 \text{ mm} = 27 \text{ m}^3$. De voorziening wordt 80 cm diep en circa 40m². Hiermee kan er meer opgevangen worden dan de benodigde 27 m³ om eventuele piekbelasting tijdens een stortbui op te kunnen vangen. De voorziening wordt naast de sloot geplaatst ter plaatse de te slopen kuilplaat.

Bij de bouw van de nieuwe woning wordt getracht zoveel mogelijk gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en wordt het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC, zoveel mogelijk achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

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 verbindingszones. 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 verantwoordelijke 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 verbindingszones. 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 14. 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 14: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' 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 Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

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 dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Ulvenhoutse bos, dat op een afstand van circa 6 kilometer ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt, is middels het rekenprogramma AERIUS een berekening gemaakt van de beoogde bedrijfsopzet. Uit de AERIUS-berekening, die is bijgevoegd in bijlage 7 blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daarom geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstof uit de lucht.

De bouw- en realisatiefase van onderhavige ontwikkeling kan ook leiden tot stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden. Om uit te sluiten dat er stikstofdepositie plaatsvindt om omliggende Natura-2000 gebieden is een AERIUS berekening gemaakt van de bouw- en realisatiefase. Een toelichting op de invoergegevens is in de bijlage 9 toegevoegd. De rekenresultaten zijn toegevoegd in bijlage 10. Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daarom geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstof uit de lucht.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Ulvenhoutse bos leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

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 bedoelt 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 Horst 28 te Gilze, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren Ruimte-voor-ruimte kavels, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Door Brabants Eco is een flora en fauna quickscan uitgevoerd op de locatie. Er is gekeken of er beschermde diersoorten aanwezig zijn op de locatie. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie rondom de gebouwen waar gesloopt zal gaan worden. De uilenkas die reeds aanwezig is in de loods is momenteel leeg. Deze zal worden teruggehangen nadat de loods is verkleind.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is op grond van de Wet natuurbescherming derhalve niet noodzakelijk.

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. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

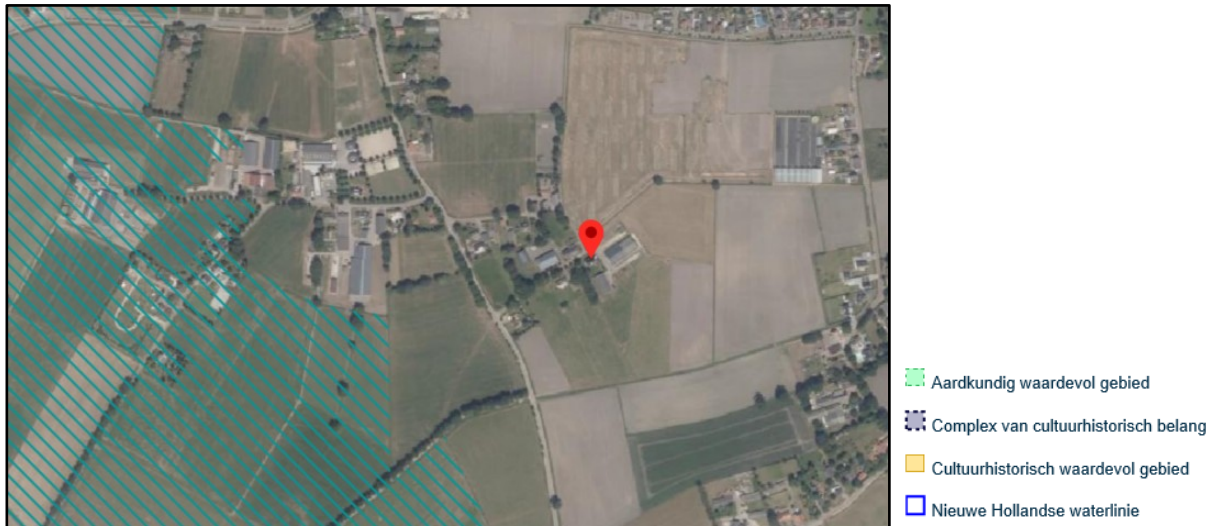
Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde stedenbouwkundige opzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

Uit de kaart behorende bij paragraaf 3.2.4 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden.

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie afbeelding 16. 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.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Iov

4.4.1. Aardkundig waardevolle gebieden

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.

4.4.2. Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. 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 bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied

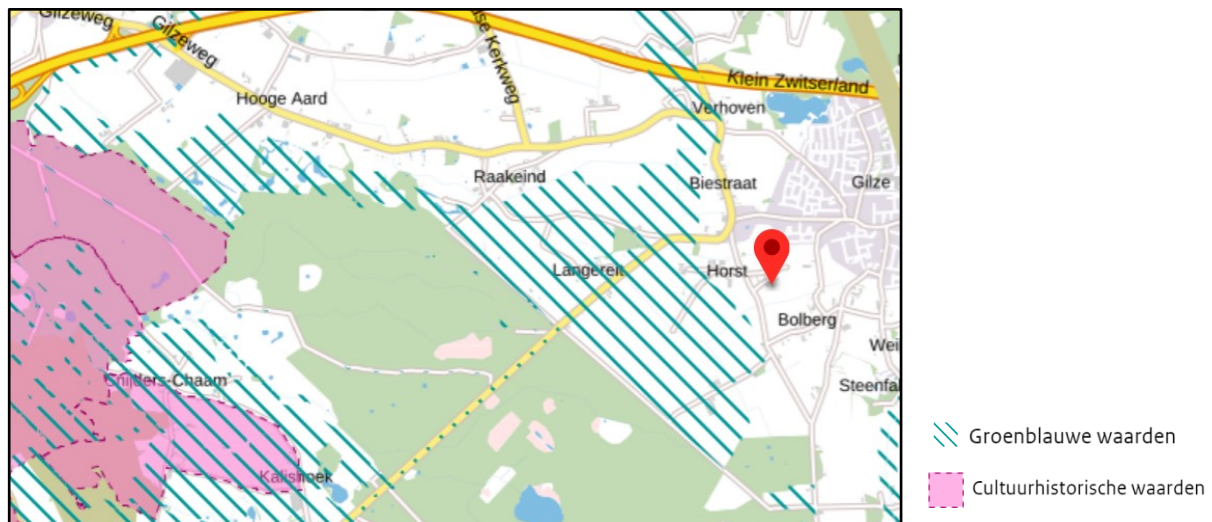
aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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

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

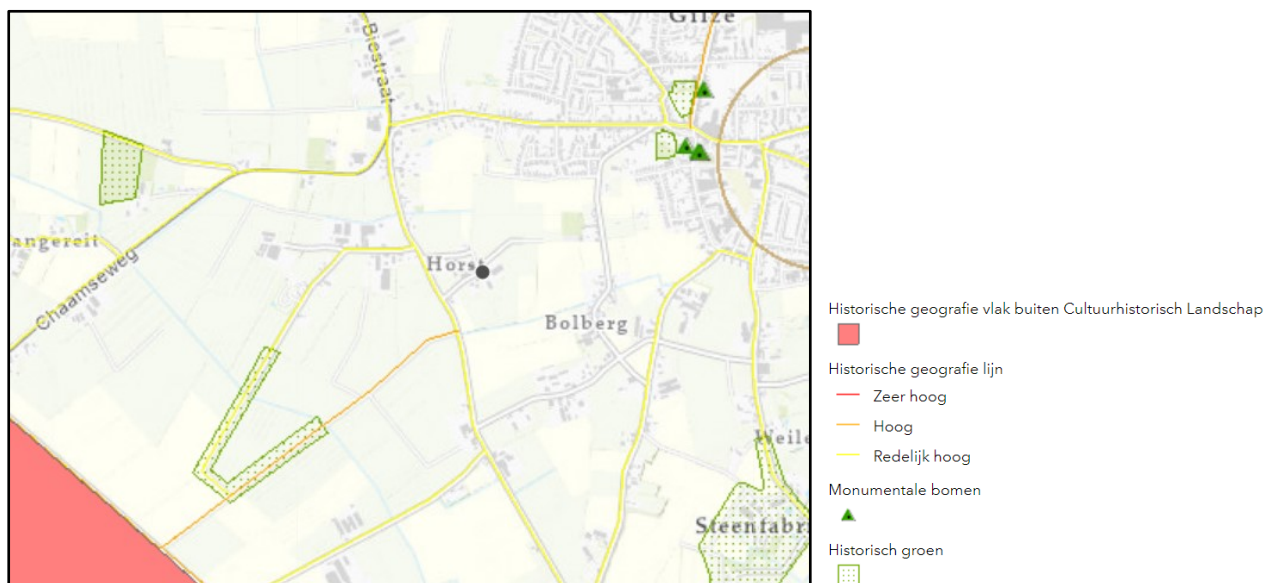
Beleid provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant ziet het ruimtelijke erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het Brabantse erfgoed is daarom opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' zijn dan ook overgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Uit de themakaart 'Cultuurhistorie' van de Iov blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied, zie afbeelding 17.



Afbeelding 17: Uitsnede themakaart 'Cultuurhistorie' Iov'

De CHW 2016 bevat tevens de meest recente erfgoed informatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Hieruit blijkt dat plangebied niet is gelegen in of aan een lijn, vlak of gebied met aanduiding, zie afbeelding 18. Het aspect archeologie wordt verder beschreven in navolgende paragraaf.



Afbeelding 18: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart CHW 2016

4.4.3. 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).

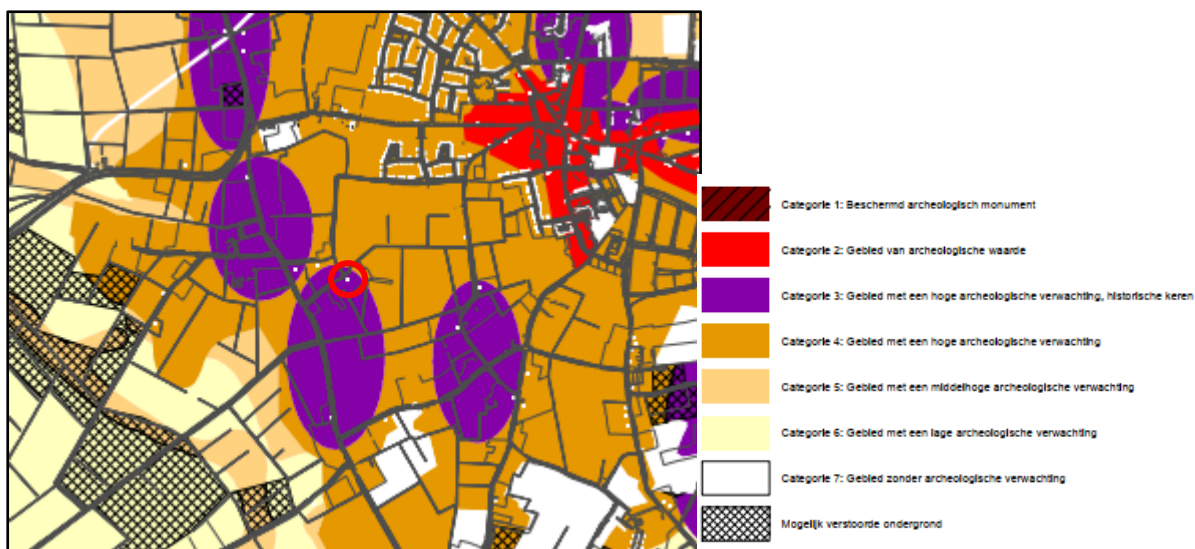
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, 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.

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 onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien, waarop de projectlocatie is weergegeven.



Afbeelding 20: archeologische beleidskaart, planlocatie aangegeven met rode cirkel

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 aangeduid met 'Waarde – Archeologie'.

Volgens de regels conform artikel 32 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' mag voor overige gronden (dus buiten bouwvlakken) gebouwd worden wanneer aangetoond is dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad en of de oppervlakte van de bouwwerken niet groter is dan 100 m² of dieper zijn dan 40 cm. In dit geval wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en worden 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd waarbij de oppervlakte groter is dan 100 m² en de werkzaamheden dieper zijn dan 40 cm onder maaiveld. Derhalve moet worden aangetoond dat mogelijke archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is als bijlage bijgevoegd, hieronder wordt enkel de conclusie weergegeven.

Conclusie

Binnen het overgrote deel van het plangebied is de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten erg klein. Alleen in het noordelijke deel van het plangebied zijn mogelijke nederzittingsresten aanwezig. Echter is er voorheen al eens een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in dit deel van het plangebied. Uit deze resultaten is gebleken dat geen relevante archeologische sporen zijn aangetroffen. Door bodemverstoring die reeds binnen het plangebied heeft plaatsgevonden is er ook geen verwachting dat er nog iets met archeologische waarde aanwezig is binnen het plangebied.

4.5. Landschappelijke inpassing

Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. Door middel van een landschappelijke inpassing welke rekening houdt met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving, gaan landschappelijke waarden niet verloren. Ook dient rekening gehouden te worden met de eventueel noodzakelijke kwaliteitsverbetering.

De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Horst te Gilze is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap en op de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen.

Kenmerken

Kenmerken van het gebied variëren. Enerzijds betreft het een agrarisch landschap, waarbij openheid en beslotenheid elkaar afwisselen. Er is aaneengesloten lintbebouwing met functiemenging. Een

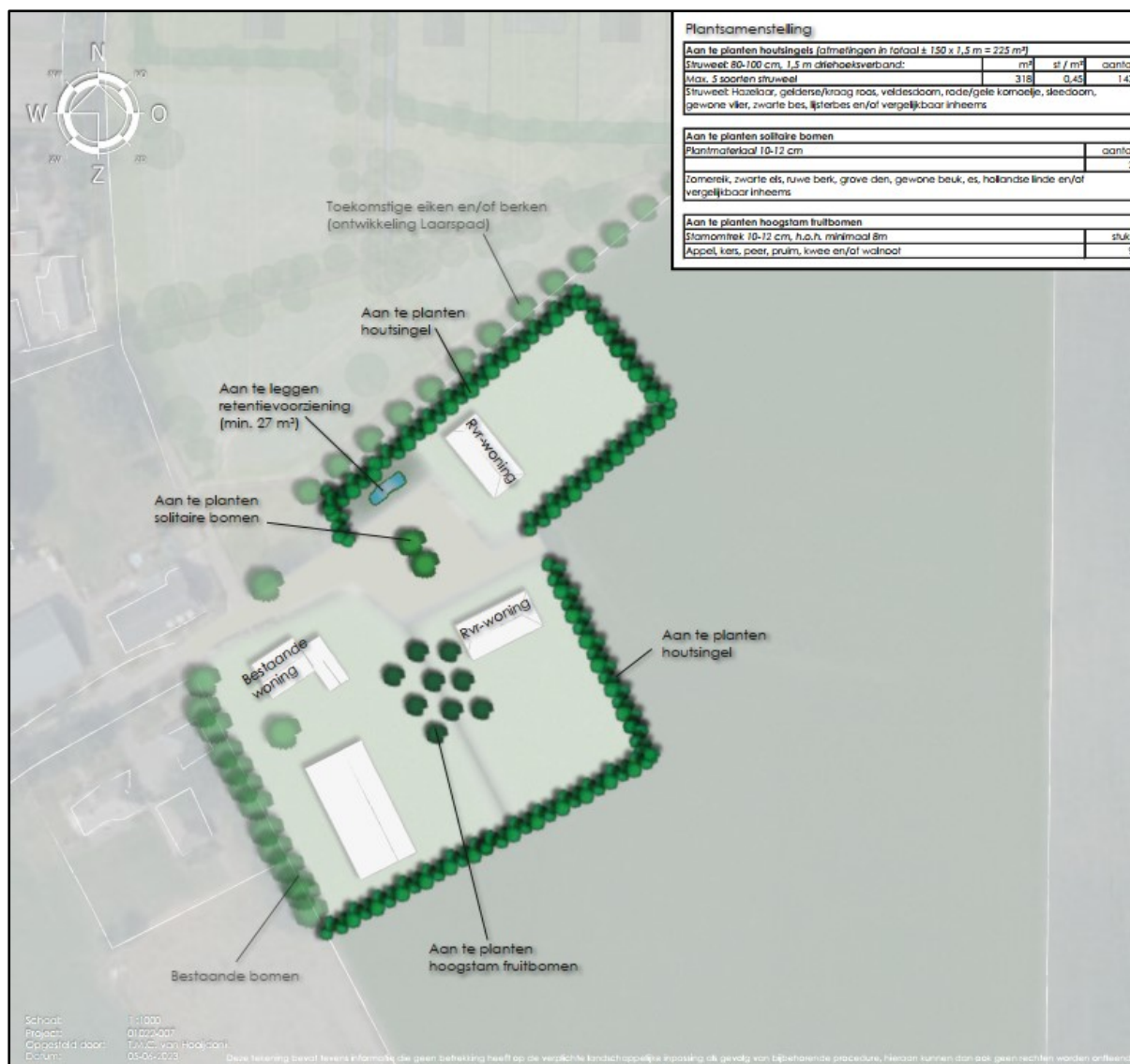
bijzonder gebied binnen deze zone wordt door de kernrandzones gevormd. Horst valt in deze kernrandzone. De kernrandzones bestaan uit historische lintbebouwing en bebouwingsconcentraties als uitlopers van de kernen en vormen als het ware het overgangsgebied tussen de dorpen en het buitengebied. Het betreft een kleinschalig landschap met hooggelegen essen (bouwlanden) met daartussen laaggelegen weilanden. In dit landschap is er vaak een netwerk te vinden van houtsingels gelegen langs de akkers. Deze hebben een rijke flora en fauna. In de omgeving is het rationeel verkavelde landschap van oude akkercomplexen met grote percelen en linten met laan- en singelbeplanting kenmerkend. Binnen en rond het plangebied zijn reeds solitaire bomen en een bomenrij gelegen. In de toekomst zal in het noorden van het plangebied een bomenrij aangeplant worden, horende bij de ontwikkeling van 'Laarspad'.

Kwaliteiten

De beplanting is van ecologische waarde en vormt een belangrijk struweel voor diverse planten diersoorten. Aangezien deze gebieden ook direct grenzen aan enkele meer open landbouwgebieden, vervullen de lanen, struwelen en opgaande beplanting des te meer een functie als migratiezone, schuil-, rust- en foerageerplek voor dieren. Daarom is behoud en waar nodig completering van dit raster van beplanting aan de randen van percelen gewenst. Behoud en ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschappen is gewenst. De schaal van dit landschap ligt vast doordat de oude akkercomplexen omgeven worden door bebouwde wegen (lintbebouwing) met lanen. Behoud van deze structuren is wenselijk. Beplanting en bebouwing kan daarbij direct grenzend aan de wegen en in de bebouwingslinten worden ontwikkeld, of langs oude ontsluitingen. Een evenwichtige ruimtelijke structuur ontstaat indien zowel voldoende agrarische gebruiksruimte behouden blijft als voldoende structuurrijke en aaneengesloten beplantingselementen buiten de percelen (langs wegen, perceelsranden etc.) behouden en aangelegd worden. Versterking van deze opgaande beplanting kan daarom het beste plaatsvinden in lanen, lijnvormige bomenrijen, stroken met bosschages en hagen en groene aanplant op overhoeken, in wegbermen en op perceelsgrenzen.

Beoogde situatie

De stedenbouwkundige opzet van deze twee nieuwe woningen is geënt op de historische boerenerfbebouwing die van oudsher kenmerkend is voor deze omgeving. De schuren staan bij een boerenerf om het erf heen, naast de woning. Ook wordt gebruik gemaakt van één inrit waardoor het aansluit bij het boerenerfprincipe. De beoogde situatie van de stedenbouwkundige inpassing is op bovenstaande gebaseerd. Om de eerdergenoemde oude akkercomplexen beter herkenbaar te maken worden er houtsingels geplant tussen het agrarische landschap en de bebouwing van buurtschap Horst. Door de houtsingels is de grens van het boerenerf ook duidelijk zichtbaar. Deze landschapselementen sluiten aan op de houtsingels rondom de oude akkers en zullen een functie vervullen als migratiezone, schuil-, rust- en foerageerplek voor dieren. Ook zullen er enkele solitaire bomen worden aangeplant op het boerenerf. Deze bomen kwamen vaak voor op oorspronkelijke boerenerven. Ten slotte wordt een fruitboomgaard van hoogstam fruitbomen beoogd tussen de bestaande en een nieuwe woning, zodat de woningen meer als een eenheid met onderlinge samenhang lijken, zoals de bebouwing van een oorspronkelijke boerenerf. De bebouwing wordt nu verbonden door middel van het erf en de solitaire- en fruitbomen. Een fruitboomgaard refereert ook naar de vroegere boerenerven waar kenmerkend fruitbomen stonden. Deze nieuwe groenstructuren in het landschap versterken het eigen karakter van het gebied. Gezien voorgaand worden diverse landschapselementen aangeplant welke zorgen voor een versterking van het landschapsbeeld en hebben een kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg. Door deze landschapsversterkende maatregelen wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken en sluit het aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving en sluit het aan op de Structuurvisie Buitengebied. Het reliëf en structuur van het landschap blijft behouden.



Afbeelding 21: Landschappelijke inpassing

4.6. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

In de beoogde situatie wordt de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning en worden 2 Ruimte-voor-ruimte-kavel aan het plangebied toegevoegd. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse. Het gehele onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

Conclusie

De onderzochte bodem bestaat overwegend uit matig fijn siltig zand. Er zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de bodem. Het is ook niet benodigd om een vervolg onderzoek uit te zetten.

4.7. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De planlocatie ligt direct aansluitend aan landbouwgronden. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van de planlocatie komen geen boomgaarden voor.

Daarnaast wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze worden spuitdoppen getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande zal in de beoogde situatie niet gespoten worden bij een windsnelheid van 5 m/s op spuithoogte. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor de ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid.

Bovendien wordt de planlocatie aan de randen voorzien van landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan de gewenste woningen reikt. De planlocatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

4.8. Gezondheid

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofrapport VGO). Op 16 juni 2017 is een tweede VGO-rapport gepubliceerd (aanvullende studies). Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Uitgesloten is dat Q-koorts de oorzaak is. Het gevolg is dat het nemen van bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

In de nabijheid van het plangebied is binnen een straal van 2 kilometer geen geitenhouderij gelegen. Daarnaast wordt in de huidige situatie de bedrijfswoning in het plangebied ook al bewoond door de initiatiefnemer. Dit geschiedt nu in een bedrijfswoning en in de beoogde situatie wordt het plangebied herbestemd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' waardoor de initiatiefnemer in een burgerwoning zal wonen. In de beoogde situatie worden 2 ruimte-voor-ruimte woningen toegevoegd. Gezien het feit dat er in een

straal van 2 kilometer geen geitenhouderij aanwezig is, worden er ook niet meer mensen blootgesteld aan stoffen uit de geitenhouderij dan in de huidige situatie al het geval is.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde herbestemming van het plangebied en het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimtewoningen aan de Horst 28 te Gilze geen belemmering ondervindt aangaande aanwezige geitenhouderijen aangezien deze op meer dan 2 kilometer afstand liggen van het plangebied.

4.9. 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. In de omgeving van het plangebied bevinden zich onder andere burgerwoningen en een aantal (agrarische) bedrijven. Het dichtstbij gelegen bedrijf betreft het bedrijf aan Horst 32. Het gaat hier om een vakantieboerderij waar 8 tot 10 personen kunnen verblijven. Tevens is het mogelijk om kleinschalige feestjes te organiseren (max. 20 personen). Dit behoort tot milieucategorie 1, (SBI-code 5510, hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra) hierbij geldt een richtafstand van 10 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Het eerstvolgende niet agrarische bedrijf in de omgeving ligt aan de Bessemeindseweg 8. Volgens het vigerende bestemmingsplan gaat het hier om een aannemers- en klusbedrijf. Volgens de bedrijven en milieuzonering van de VNG behoort dit bedrijf (SBI-code 41, 42, 43) tot milieucategorie 3.1 waarbij een richtafstand geldt van minimaal 50 meter. De afstand van het bouwvlak van het bedrijf aan de Bessemeindseweg 8 tot aan het bouwvlak van het plangebied bedraagt circa 380 meter. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de minimale richtafstand tussen het plangebied en omliggende bedrijven.

Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf bevindt zich aan de Horst 32 te Gilze. Het gaat hier om een rundveehouderij, in de VNG zijn hier voor de aspecten, stof, geluid en gevaar een richtafstand van 30 meter opgenomen. Voor geur geldt een grotere afstand, het aspect geur wordt apart behandeld in paragraaf 4.10. in deze paragraaf wordt gekeken naar de Wet geur en veehouderij.

Tussen de twee bouwvlakken zit geen 30 meter, echter zit er wel circa 35 meter tussen de stal en de woning aan de Horst 28. De bestaande woning ligt het dichtste bij de veehouderij, de beoogde ruimte-voor-ruimte woningen liggen op een grotere afstand tot de veehouderij.

Het omzetten van de huidige bedrijfswoning aan de Horst 28 en het toevoegen van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen vormt derhalve geen onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van reeds bestaande (agrarische) bedrijven omdat de bestaande woning dichterbij gelegen is dan de beoogde woningen. Op grond hiervan kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstanden voor een goed woon- en leefklimaat.

4.10. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

Op afbeelding 7 is de vergunning voor het houden van vleesvee en paarden op de locatie aan Horst 28 te zien. Deze vergunning komt te vervallen bij het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Zoals te zien is op de vergunning in afbeelding 20 komt er door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de planlocatie, een geuremissie te vervallen van 1210,40 Ou/s.

5126 BX, Horst 28, GILZE, GILZE EN RIJEN

Beschikingsdatum: 03-06-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	34	180	34	6	1210,40	6
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	43	267	0	26	0	7
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	36	180	0	53	0	0
Totalen								113	627	34	85	1210,40	13

Sluit venster

Afbeelding 20: Uitsnede Wet-BVB Horst 28 te Gilze

De planlocatie is echter wel tegenover een agrarisch bedrijf gelegen, welk bedrijf gelegen is aan Horst 32 te Gilze. Het gaat om een vleesveebedrijf met 87 stuks vleesvee, zoals te zien is op vergunning in afbeelding 21.

5126 BX, Horst 32, GILZE, GILZE EN RIJEN

Beschikingsdatum: 28-06-2013

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	45	185	0	11	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	27	119	0	7	0	1
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	15	80	15	2	534	3
Totalen								87	384	15	20	534	8
Sluit venster													

Sluit venster

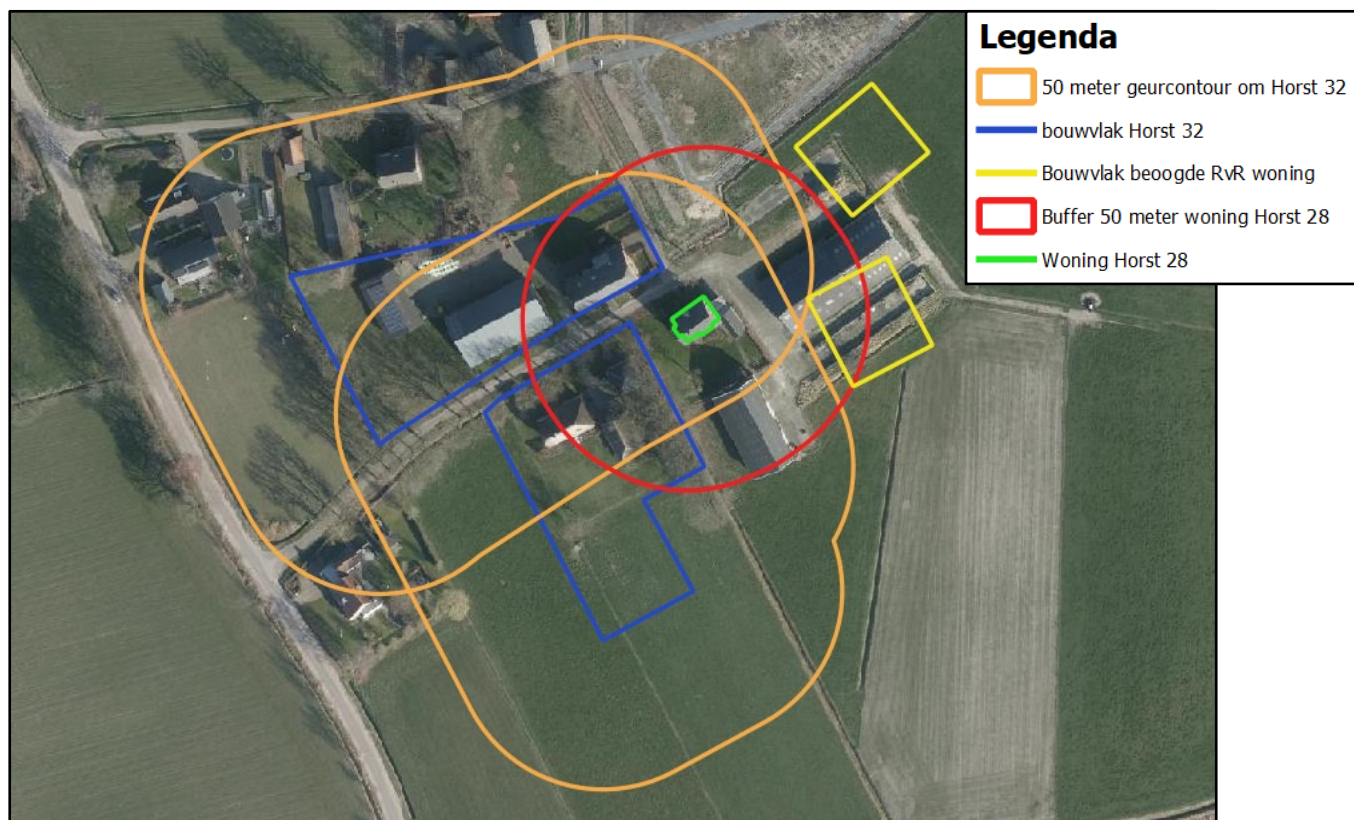
Afbeelding 21: Uitsnede Wet-BVB Horst 32 te Gilze

Het emissiepunt van het dierenverblijf moet op voldoende afstand liggen van de gevel van ruimte-voor-ruimtetewoningen (en soortgelijke geurgevoelige objecten (type a)). Aangezien de planlocatie vlakbij een veehouderij is gelegen, is artikel 14 wet geurhinder en veehouderij van toepassing. De minimumafstand staat in artikel 14 wet geurhinder en veehouderij en is:

- 100 meter binnen de bebouwde kom;
- 50 meter buiten de bebouwde kom.

De nieuwe woningen op de planlocatie moeten volgens deze regeling op minimaal 50 meter afstand van het vleesveebedrijf liggen om dit bedrijf niet te beperken in de ontwikkelingsmogelijkheden.

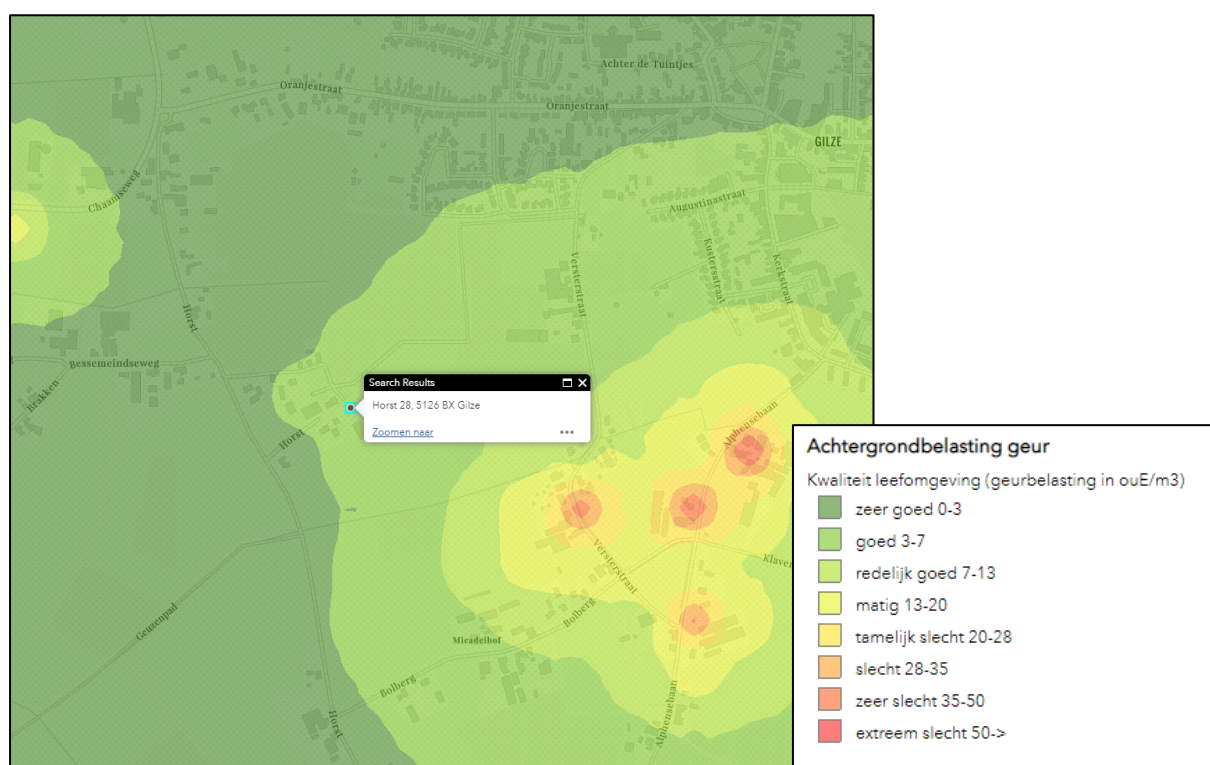
Zoals te zien op afbeelding 22 ligt de bufferzone van 50 meter van het vleesveebedrijf Horst 32 te Gilze gedeeltelijk over de planlocatie heen. De bufferzone van 50 meter van de bedrijfswoning aan Horst 28 te Gilze is echter ook gedeeltelijk over het bouwvlak van het vleesveebedrijf gelegen. Echter is de bestaande woning aan Horst 28 te Gilze dichterbij het vleesveebedrijf gelegen dan de te ontwikkelen Ruimte-voor-ruimte kavels, waardoor de ontwikkeling van de Ruimte-voor-ruimte kavels geen belemmering oplevert voor het genoemde vleesveebedrijf.



Afbeelding 22: buffercontouren 50m om bouwvlak

Woon- en leefklimaat

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf op de planlocatie wordt het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeterd. Daarnaast worden de verkeersbewegingen van- en naar de planlocatie minder, doordat er geen groot, structureel vrachtverkeer meer op de planlocatie hoeft te zijn. Verder worden de melkveestal en de sleufsilo's op de planlocatie afgebroken, waardoor dit een verfraaiing van het landschap oplevert. Op basis van een recente kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant blijkt dat de achtergrondconcentratie van geur (van dieren met een geuremissiefactor) is bepaald en hieruit blijkt dat ter plaatse sprake is van een goede leefkwaliteit, zoals te zien is op afbeelding 23. De te realiseren woningen moeten buiten 50 meter van het bedrijf aan Horst 32 te Gilze gerealiseerd worden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Zoals blijkt uit de bufferzone op afbeelding 22, vallen de woningen net buiten de 50 meterzone van het bestaande bedrijf aan Horst 32 te Gilze. De bestaande woning is hierbij niet relevant, omdat deze woning al op de planlocatie is gevestigd. De bestaande woning is enkel relevant indien de contour van het bedrijf verschuift.



Afbeelding 23: Uitsnede kwaliteit leefomgeving kaart ODZOB

4.10.1. Geurgebiedsvisie ABG-gemeenten

De ABG gemeenten, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen hebben gezamenlijk een geurgebiedsvisie opgesteld. Hierin wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de geurbelasting uit stallen van veehouderijen. De geurgebiedsvisie is van belang voor het vaststellen van streef- en toetswaarden met betrekking tot het meewegen van de geurbelasting bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat.

In de geurgebiedsvisie is opgenomen dat de hoeveelheid geuremissie in de gemeente Gilze en Rijen is afgenomen in de laatste jaren. Dit komt voornamelijk door strengere geurnormen en wet en regelgeving rondom geuremissie en geurbelasting. Zoals in de paragraaf hiervoor is aangegeven stopt de veehouderij aan de Horst 28 waardoor er een verder afname van de geuremissie in de gemeente zal plaats vinden. Door het stoppen van de veehouderij vindt er tevens ook een afname plaats in de ammoniak en fijnstofemissies welke tevens zorgen voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.11. 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.

4.11.1. 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 creëren van twee nieuwe woningen. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien met het initiatief slechts één bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning en twee nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

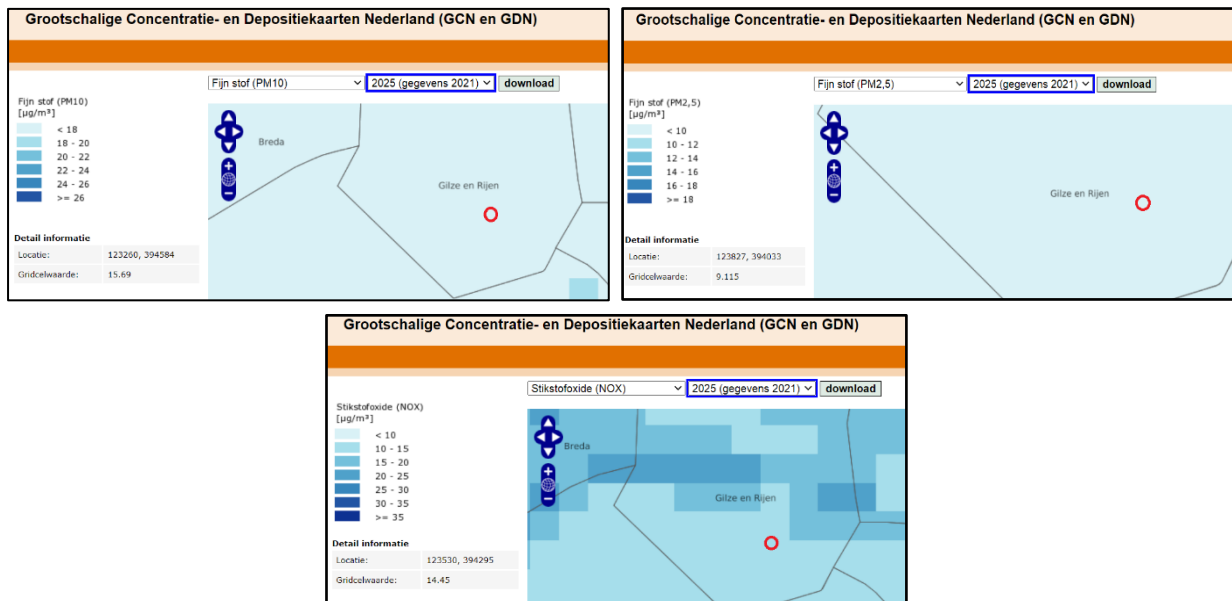
De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.11.2. 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 200 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 Groot-schalige 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 voor fijnstof PM₁₀ 15,69 µg/m³, voor PM_{2,5} 9,115 µg/m³ en voor NO₂ 14,45 µg/m³, zie afbeelding 24.



Afbeelding 24: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.12. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de geluidsinval van industrieterreinen in de omgeving of omliggende wegen en spoorlijnen op geluidsgevoelige objecten binnen de planlocatie.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van de herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het oprichten van twee ruimte-voor-ruimtetoningen. Deze objecten liggen in de geluidszone van de Horst. Dit betreft een 60 km/h weg, welke ter plaatse van het plangebied doodlopend is en een zeer lage verkeersintensiteit heeft. Er zal enkel bestemmingsverkeer in de buurt komen van de beoogde woningen.

Daar de Horst een 60 km/h weg betreft, welke ter plaatse van het plangebied doodlopend is met een lage verkeersintensiteit is voor het toevoegen van een woning aan deze weg geen nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Verder is de locatie aan de Horst meegenomen in het akoestisch onderzoek van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Laarspad' welke dicht bij de beoogde ontwikkeling is gelegen. In dit onderzoek komt naar voren dat er geen sprake is van belemmeringen op de Horst 28. Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.13. 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.

De planlocatie ligt aan de Horst. Een verharde en doodlopende weg. De Horst verbindt de Oranjestraat met de Alphensebaan. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. Er zullen in de beoogde situatie namelijk voornamelijk personenvervoersmiddelen van en naar de inrichting bewegen. De verkeersbewegingen van en naar de inrichting zullen dus vele malen lager liggen dan dat het geval is bij een agrarisch bedrijf.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt tevens aangesloten bij de Nota parkeernormen Gilze (2017). Hierin zijn voor uiteenlopende functies parkeernormen opgenomen.

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied met een oppervlakte groter van 90 m² geldt een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Bij alle woningen is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in minimaal twee privé parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.14. 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.

4.14.1. 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.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

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.

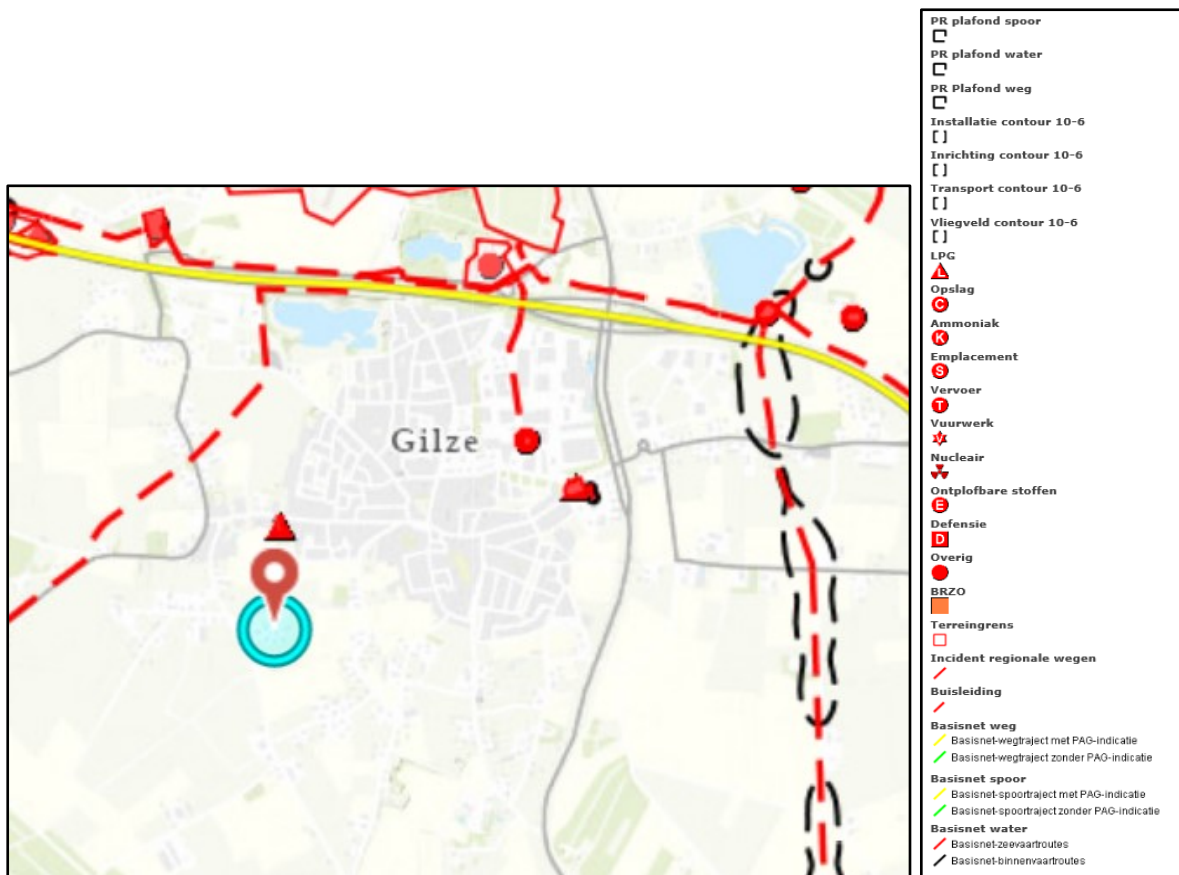
Invloedsgebied

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.

4.14.2. 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. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de Risicokaart Nederland, zie afbeelding 25.



Afbeelding 25: Uitsnede Risicokaart Nederland

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (toevoegen drie burgerwoningen) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart 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. Het plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. 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.

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' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]’ opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er geen bezwaren voor het beoogd initiatief met betrekking tot externe veiligheid.

4.15. Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 25). 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. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

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: 'Agrarisch'
- Enkelbestemming: 'Groen – Landschappelijke inpassing'
- Enkelbestemming: 'Verkeer'
- Enkelbestemming: 'Wonen'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Landschap – 4'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie'
- Bouwvlak: 'Bouwvlak'
- Functieaanduiding: 'Specifieke vorm van Wonen – Ruimte-voor-ruimtetwoning'
- Functieaanduiding: 'Specifieke vorm van groen – landschapsbomen'
- Gebiedsaanduiding: 'ihcs – 1'
- Gebiedsaanduiding: 'overig – kernrandzone'
- Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – kaprichting'
- Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – voormalig agrarisch bedrijf'

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

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'. 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 algemene gebruiksregels. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de sloop van de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing te verzekeren is een voorwaardelijke sloopverplichting in de algemene gebruiksregels 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 Horst 28 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 wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst, 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 plaats gevonden.

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. Naar aanleiding van dit overleg hebben het Waterschap en de brandweer geen opmerkingen, de opmerking van de Provincie is verwerkt in onderliggend bestemmingsplan. De reacties zijn terug te vinden in de nota van vooroverleg in de bijlage.

Er is een omgevingsdialoog gehouden met de omwonende Over het algemeen wordt positief gereageerd met soms een opmerking betreft het behoud van het groene karakter, uitzicht en rekening houdend met bouwverkeer.

Door de sloop van de stal en de landschappelijke inpassing van de percelen worden nieuwe doorzichten gecreëerd en vindt er een groene omzoming plaats van de percelen voorzien van gebiedseigen beplanting.

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 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. Er zijn in de periode van 6 weken geen zienswijzen binnen gekomen om het ontwerpbestemmingsplan.

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: Stedenbouwkundige opzet plangebied

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Landschappelijke inpassing

Bijlage 5: Omgevingsdialoog

Bijlage 6: Flora & Fauna onderzoek

Bijlage 7: AERIUS berekening beoogde situatie

Bijlage 8: AERIUS invoergegevens beoogde situatie

Bijlage 9: AERIUS invoergegevens bouwfase

Bijlage 10: AERIUS berekening bouwfase

Bijlage 11: Nota van vooroverleg

Bijlage 12: ruimte voor ruimte titels



www.ontwerp-planologie.nl