

Toelichting Bestemmingsplan

Korte Hoogstraat 9 en 13 te Molenschot



Colofon

Gemeente:	Gilze en Rijen
Projectlocatie:	Korte Hoogstraat 9 - 13 5124 RE Molenschot
Datum:	08-08-2023 / 30-10-2023 / 27-11-2023 / 3-7-2024
Status:	Vastgesteld
IMRO-Code:	NL.IMRO.0784.BPKorteHoogstr0913-VG01
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:	11183.008 / Rda/EH

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Geldend planologisch regime	5
1.3. Procedure	6
1.4. Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving.....	8
2.1. Bestaande situatie.....	8
2.2. Beoogde situatie	10
3. Beleidskader.....	16
3.1. Rijksbeleid.....	16
3.1.1. Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2. Provinciaal beleid	16
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	16
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3. Gemeentelijk beleid.....	20
3.3.1. Structuurvisie Buitengebied	20
3.3.2. Landschapsonwikkelingsplan	21
3.3.3. Sloopkwaliteitsregeling.....	22
3.3.4. Bestemmingsplan	22
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten.....	23
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	23
4.2. Waterhuishouding.....	23
4.2.1. Waterrelevant beleid.....	23
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	25
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie.....	25
4.3. Natuur	25
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)	25
4.3.2. Wet natuurbescherming	27
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	29
4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde.....	29
4.4.2. Archeologie.....	32
4.5. Bodemkwaliteit	33
4.6. Spuitzones	33
4.7. Bedrijven en milieuzonering	34
4.8. Geur	35
4.8.1. Omgekeerde werking.....	36
4.8.2. Woon- en leefklimaat.....	36

4.9.	Luchtkwaliteit	37
4.9.1.	Niet in betekenende mate	37
4.9.2.	Woon- en leefklimaat.....	38
4.10.	Geluid.....	40
4.11.	Verkeer en parkeren	40
4.12.	Externe veiligheid	41
4.12.1.	Regelgeving.....	41
4.12.2.	Toetsing aan beleid	42
4.13.	Technische infrastructuur	44
4.14.	Volksgezondheid.....	44
5.	Juridische planbeschrijving	45
5.1.	Juridische achtergrond	45
5.2.	Toelichting verbeelding.....	45
5.3.	Toelichting regels.....	46
6.	Uitvoerbaarheid	47
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	47
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.2.1.	Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	47
6.2.2.	Zienswijzen en beroep	47
7.	Bijlagen	49

1. Inleiding

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

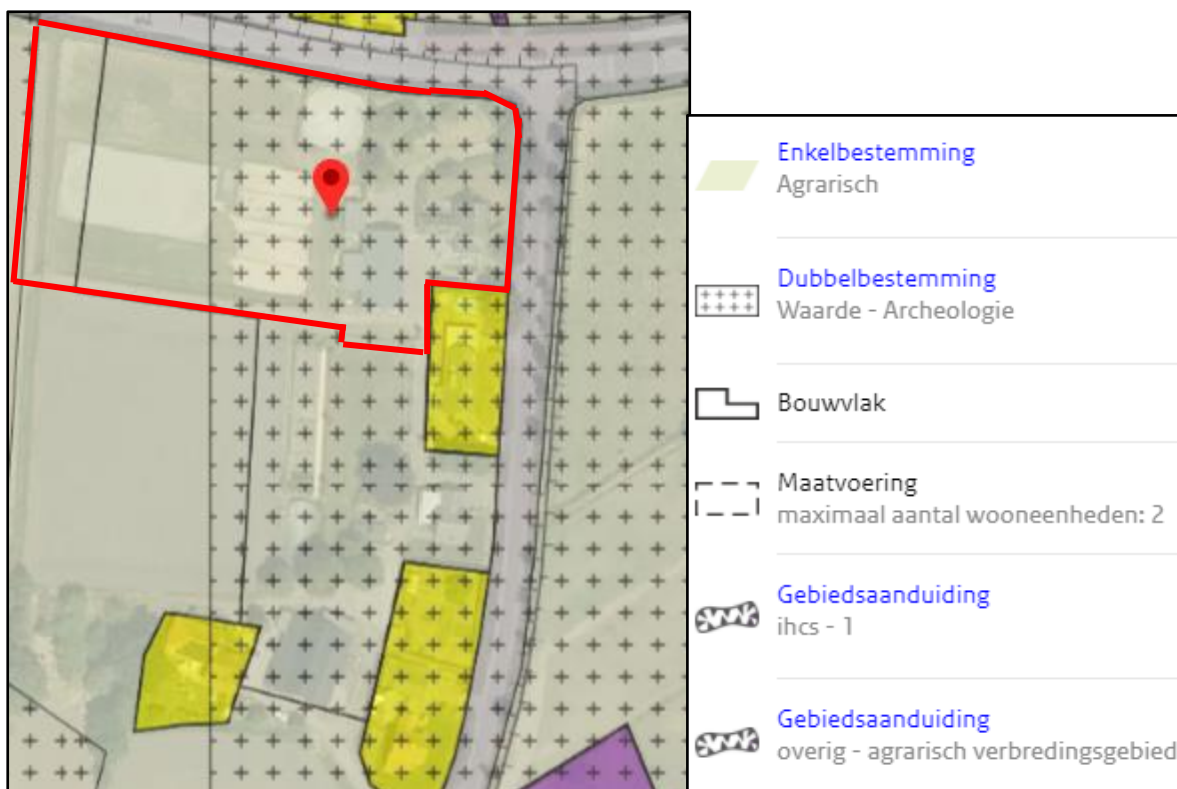
1.1. Aanleiding en doel

Het gehele agrarische bouwvlak aan de Korte Hoogstraat 13 en de Korte Hoogstraat 9, met een totale oppervlakte van 11.730 m², is voor een deel (7.335 m²) in eigendom. Het andere deel van het agrarische bouwvlak is enkel middels het agrarische bouwvlak met de locatie aan de Korte Hoogstraat 13 verbonden, maar aan de Korte Hoogstraat 9 en de Korte Hoogstraat 13 zijn altijd zelfstandige agrarische bedrijven gevestigd geweest. De eigenaar van de Korte Hoogstraat 13 is voornemens om de locatie aan de Korte Hoogstraat 13 te Molenschot te verkopen, maar er is geen interesse in de kleinschalige agrarische bedrijfslocatie (welke met een bouwvlak nog aan een andere locatie verbonden is). Vanwege de krapte op de woningmarkt en de geschikte locatie voor een woonbestemming met hobbymatige paardenhouderij is derhalve de wens om de Korte Hoogstraat 13 om te zetten naar een woonbestemming. Op deze wijze wordt de onduidelijke (onwenselijke) planologische situatie tevens opgelost.

Op 23 februari 2022 heeft de gemeente in een principebesluit besloten het wijzigen van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning wenselijk te vinden. Naar aanleiding van dit besluit is contact opgenomen met de gemeente en op 13 april 2022 heeft de gemeentelijk ambtelijk aangegeven mee te willen werken aan een herbestemming naar de bestemming 'Wonen', mits er een verkleining van het bestemmings- en bouwvlak en sloop van overtollige bebouwing (onderbouw van de te resteren bebouwing) plaatsvindt. Deze voorwaarden zijn in acht genomen voor de beoogde situatie.

1.2. Geldend planologisch regime

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied', aldus vastgesteld d.d. 1 juli 2013, van toepassing. De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn aan het plangebied toegekend, zie Afbeelding 1. Er is één gezamenlijk agrarisch bouwvlak gelegen aan de Korte Hoogstraat 13 en de Korte Hoogstraat 9. Het omzetten van een deel van dit agrarisch bouwvlak (ter plaatse van de Korte Hoogstraat 13) is niet passend binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied', plangebied omkaderd

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 orderingsaspecten. 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.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, 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 kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie P, nummer 1055. Deze locatie is gelegen in het buitengebied, tussen Gilze en Bavel (zie Afbeelding 2). De bebouwde kom van Gilze is op circa 2,5 kilometer gelegen. Het perceel met een oppervlakte van 7.903 m² is in eigendom. In de omgeving zijn voornamelijk woningen en enkele (agrarische) bedrijven gelegen. Daarnaast is veel groen aanwezig in de nabije omgeving van het plangebied.



Afbeelding 2: Ligging plangebied in omgeving

Op het perceel zijn bebouwing en voorzieningen aanwezig ten behoeve van een paardenhouderij. De volgende gebouwen en voorzieningen zijn op de bedrijfslocatie aanwezig, zie Afbeelding 3:

1. Bedrijfswoning
2. Loods/ paardenstal (234 m²)
3. Longeercirkel
4. Buiten rijbak
5. Paddocks
6. Carport (33 m²)
7. Vaste mestopslag (10 m²)



Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie

De locatie beschikt over een melding in het kader van het Activiteitenbesluit voor het houden van 3 volwassen paarden en 4 paarden in opfok. De eigenaar is de paardenhouderij aan het afbouwen en ze gaat zich focussen op haar bedrijf in psychologische begeleiding en coaching. De bestaande loods mag tevens deels gebruikt worden als kantoor/praktijk/werkruimte voor psychologische begeleiding en coaching van (top)sporters, mensen uit het bedrijfsleven, de overheid en non-profit instellingen. De eigenaar beschikt over een vergunning om de bestaande loods aan de westzijde nog uit te bouwen, deels als opslag voor materialen en deels voor een paardenbox.

Het gehele agrarische bouwvlak aan de Korte Hoogstraat 13 en de Korte Hoogstraat 9, met een totale oppervlakte van 11.730 m², is voor een deel (7.335 m²) in eigendom. Het andere deel van het agrarische bouwvlak is enkel middels het agrarische bouwvlak met de locatie aan de Korte Hoogstraat 13 verbonden, maar aan de Korte Hoogstraat 9 is altijd een zelfstandig agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Circa 12 jaar geleden, voor dat initiatiefnemer het perceel aan de Korte Hoogstraat 13 kocht, zijn de percelen van de Korte Hoogstraat 13 en 9 al juridisch kadastraal gesplitst. Er is derhalve al een geruime tijd een zelfstandig bedrijf aanwezig op de Korte Hoogstraat 9.

Aan de Korte Hoogstraat 9 is een bedrijfswoning aanwezig met bijgebouwen en een loods. De loods dient zich uitstekend voor een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij. Rond de locatie zijn namelijk al meerdere woonbestemmingen gelegen en deze zorgen er voor dat een veehouderij niet mogelijk is. De loods op de locatie van de Korte Hoogstraat 9 is circa 400 m² groot en de eigenaar heeft meerdere hectares grond in eigendom. Een agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is derhalve zeker denkbaar op de locatie. Eventueel zou een dienstverlening ten behoeve van de landbouw ook een mogelijkheid zijn om te exploiteren op de locatie aan de Korte Hoogstraat 9 te Molenschot. De eigenaar van de Korte Hoogstraat 9 heeft zelf het voornemen om in de hydrocultuur een bedrijf te gaan

exploiteren. Hydrocultuur of hydroponie is een systeem waarbij wortels van planten groeien tussen kleikorrels. Deze korrels nemen water met voeding op en geven dit geleidelijk af aan de wortels van de plant. Hiervoor is enkel een loods noodzakelijk en geen grond. Deze planten kunnen namelijk in een pot worden gekweekt/geplant, waardoor het mogelijk is om in een gebouw met een grootte van 400 m² een bedrijf in de hydrocultuur te exploiteren. Voor de locatie aan de Korte Hoogstraat 9 zou dit een passend gebruik zijn.

Kortom is het op meerdere manieren mogelijk om een zelfstandig agrarisch bedrijf te blijven exploiteren op de locatie als de locatie aan de Korte Hoogstraat 9 als het bouwvlak van de Korte Hoogstraat 13 planologisch wordt gescheiden.

Het voornemen is om de locatie aan de Korte Hoogstraat 13 te Molenschot te verkopen, maar er is geen interesse in de kleinschalige agrarische bedrijfslocatie (welke met een bouwvlak nog aan een andere locatie verbonden is). Vanwege de krapte op de woningmarkt en de geschikte locatie voor een woonbestemming met hobbymatige paardenhouderij is derhalve de wens om de Korte Hoogstraat 13 om te zetten naar een woonbestemming.

2.2. Beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling betreft het wijzigen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Korte Hoogstraat 13 naar een woonbestemming ten behoeve van één reguliere burgerwoning. De bedrijfswoning zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning. Bovendien zal het agrarische bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 234 m² behouden blijven als bijgebouw bij de woning ten behoeve van de hobbymatige paardenhouderij. De carport (open overkapping) met een oppervlakte van circa 33 m² zal in de beoogde situatie worden gesaneerd. De sloopmeters van de carport zullen worden ingezet voor het behoud van de bestaande bedrijfsbebouwing.

Rondom het perceel is, zoals bij de omliggende percelen, een erfafscheiding met open constructie met een bouwhoogte van 1,5 meter aanwezig. Deze erfafscheiding zal tevens behouden blijven. In de tijd dat initiatiefnemer de locatie kocht, circa 11 jaar geleden, was er weinig beplanting aanwezig, zie Afbeelding 4. Inmiddels heeft initiatiefnemer de locatie zorgvuldig landschappelijk ingepast, dit heeft voor een positief effect gezorgd in de omgeving, zie Afbeelding 5. Initiatiefnemer heeft onder andere een dubbele rij beukenhaag gepland van minimaal 40 – 50 strekkende meter om de tuin, tevens een dubbele rij beukenhaag rond de langeercirkel en rond de weides binnen het plangebied aangelegd. In totaal is er minimaal 360 meter dubbele rij aan beukenhaag gepland. De tuin, de inritten en de voorkant van de woning zijn tevens ingepast met inheemse beplanting. Als laatste zijn er tevens meerdere wilgenbomen gepland aan de overkant van de weg van de woning aan de Korte Hoogstraat 13.



Afbeelding 4: Inpassing perceel circa 11 jaar geleden, foto's initiatiefnemer en luchtfoto 2012



Afbeelding 5: Inpassing 2023, foto's initiatiefnemer en luchtfoto 2023

Het slopen van het bestaande voormalige bedrijfsgebouw zou kapitaalvernietiging zijn, omdat het gebouw bouwkundig nog in uitstekende staat verkeerd. Het gebouw zal dan ook als bijgebouw bij de woning in gebruik blijven. De paardenstallen in dit gebouw zullen tevens behouden blijven, er is namelijk een grote vraag naar locaties waar hobbymatig paarden gehouden kunnen worden. Door dit gebouw te behouden wordt ingespeeld op deze vraag.

Het behouden van een gebouw met een dergelijke oppervlakte is overigens noodzakelijk voor de locatie. Het gebouw wordt namelijk, zoals zojuist benoemd, in gebruik genomen als bijgebouw bij de woning, als hobbymatige paardenstal en voor opslag voor materieel en strooisel en (ruw)voer. Er is namelijk één bijgebouw aanwezig en dit gebouw dient derhalve voor meerdere doeleinden. Als eerste is privé opslag noodzakelijk voor de woning, denk hierbij aan onder andere machines voor het onderhouden voor de beplanting op de locatie.

Daarnaast is voor het hobbymatig houden van paarden van belang dat er paardenstallen in het gebouw aanwezig zijn, om aan de recente wet- en regelgeving te voldoen dienen deze stallen tevens een voldoende grote oppervlakte te hebben. Dit komt neer op gemiddeld 12 m² per paardenstal. Voor het houden van paarden dient tevens opslag van strooisel en (ruw)voer aanwezig te zijn. Dit neemt ook een ruime oppervlakte in beslag aangezien er voldoende strooisel en (ruw)voer aanwezig moet zijn. In onderhavige situatie liggen de grote ruwvoer en stobalen van circa 500 kg op elkaar gestapeld, circa 6 balen hoog. Als laatste dient er ook materieel te worden opgeslagen in het gebouw, dit dient binnen te worden opgeslagen voor het behoud van de machines en dergelijke om het terrein te kunnen onderhouden. De levensduur van dergelijke machines is namelijk aanzienlijk hoger wanneer deze binnen kunnen worden opgeslagen. In onderstaande afbeelding is een indeling van het gebouw weergegeven. Hierop is te zien dat het gehele gebouw wordt benut.



Afbeelding 6: Indeling voormalig bedrijfsgebouw

De woonbestemming heeft een oppervlakte van 3.843 m². De overige gronden zullen worden herbestemd naar agrarische gronden (onbebouwd). In de beoogde situatie zullen de buitenrijbak, de langeercirkel en de paddocks worden geclusterd binnen het plangebied. De voorzieningen zullen binnen de woonbestemming komen te liggen. De voorzieningen, de buitenrijbak, de langeercirkel, de mestplaat en de paddocks, zijn noodzakelijk voor het hobbymatig houden van paarden.

In het kader van het dierenwelzijn is het namelijk van belang dat de dieren iedere dag vrije bewegingsruimte hebben. De paddocks in het plangebied zijn vrije uitloopruintes voor paarden, deze paddocks zorgen er voor dat de beperkte weidegang welke aanwezig zijn niet wordt overbelast. In de zomer (met droog weer) kunnen de paarden op de weides lopen en met slechter weer kunnen de paarden in de paddocks worden losgelaten. De locatie is namelijk gelegen op een laag gelegen, nat

perceel. Het gaat hier om kleiachtige grond, dit houdt in dat de grond glibberig en glad wordt wanneer deze nat wordt. De paarden kunnen dus, om blessures te voorkomen, niet te nat weer niet op de weides staan. Door de paddocks binnen het plangebied hebben de paarden alsnog het hele jaar door iedere dag vrije beweging. De minimale afmeting van een paddock bedraagt 15 meter bij 7,5 meter. Dit is om te kort draaien, en hiermee blessures, te voorkomen.

Daarnaast is het van belang dat de paarden op een goede manier worden getraind. Binnen het plangebied is een buitenrijbak aanwezig, deze is voorzien van een goede bodem die het hele jaar door te rijden is. Dit is een echte must voor het trainen van de paarden. Een paardenbak is minimaal 20*40 en de bestaande buitenbak heeft deze minimale afmetingen. De buitenrijbak zal in de beoogde situatie worden verplaatst richting de stal om de ruimtelijke impact in het gebied zo klein mogelijk te houden.

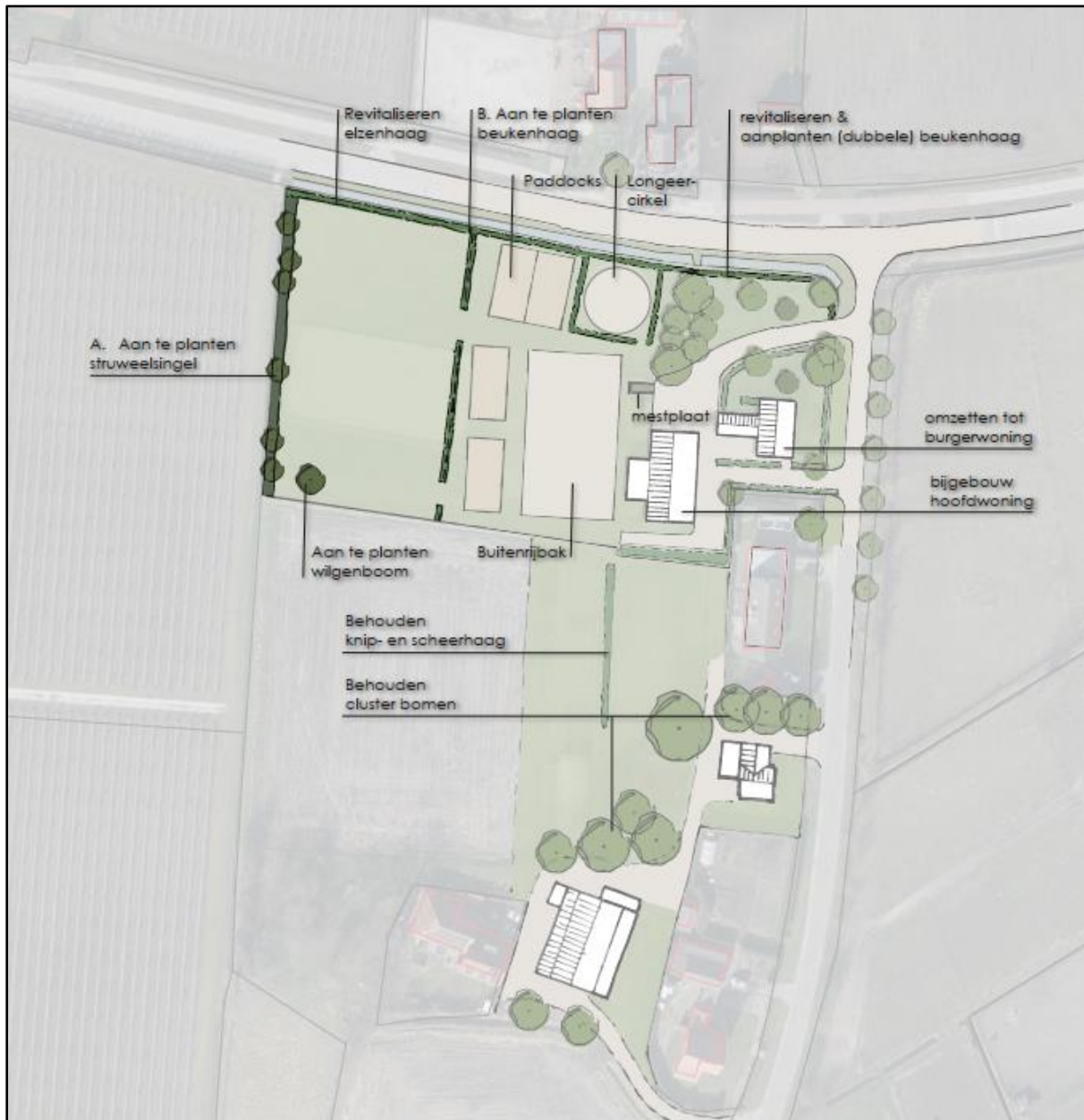
Doordat de buitenrijbak voorzien is van een goede bodem is het niet goed voor de levensduur om daar de paarden ook in de longeren. Een longeerbak is derhalve van belang voor de duurzaamheid van de buitenrijbak. De aanwezige longeecirkel heeft een doorsnede van circa 16 meter. Een minimale adviesmaat voor een longeecirkel is 14 meter, echter in de praktijk is deze vaak zelfs 20 meter. De aanwezige longeecirkel heeft derhalve gemiddelde afmeting. De voorzieningen ten behoeve van de hobbymatige paardenhouderij worden geclusterd in de beoogde situatie en komen binnen de woonbestemming te liggen.

In de nabije omgeving van de beoogde woonbestemming zijn voornamelijk woningen gelegen met rijbak, paardenstallen en andere hippische voorzieningen, zie Afbeelding 7. De paardensport is de laatste jaren als breedtesport enorm gegroeid. Het is de wens van veel paardenliefhebbers om de eigen paarden, met bijbehorende stallen en weides, direct aan huis te hebben. De locatie aan de Korte Hoogstraat 13 te Molenschot biedt de paardenliefhebbers de mogelijkheid om te wonen bij hun paard en gebruik te maken van professioneel onderhouden hippische voorzieningen.



Afbeelding 7: Luchtfoto directe omgeving Korte Hoogstraat 13, woonbestemmingen met hippische voorzieningen omcirkeld

De beoogde ontwikkeling dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. Er is derhalve een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke rekening houdt met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving. Onderstaande afbeelding geeft de inrichting van de landschappelijke inpassing weer. Het landschappelijk inpassingsplan is in Bijlage 1 op schaal opgenomen. In Bijlage 2 is een landschapsanalyse behorende bij het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.



Afbeelding 8: Inrichtingsschets beoogde situatie

Gezien het voornemen van de eigenaar aan de Korte Hoogstraat 9 om op termijn een agrarisch bedrijf (niet zijnde een veehouderij) op te richten op de locatie blijft deze bestemming behouden. Echter, ligt er op dit moment een maatvoering met een maximum van 2 wooneenheden op de locatie. Deze zal in de beoogde situatie worden aangepast naar een maximum van 1 wooneenheid. Om dit planologisch te borgen is de locatie aan de Korte Hoogstraat 9 meegenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het nationaal, 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.

Op basis van vaste jurisprudentie geldt voor wonen dat pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is wanneer in de woningbouwlocatie 12 woningen worden gerealiseerd. Met dit plan wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Derhalve is verdere toetsing aan de Ladder niet nodig.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie 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 natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

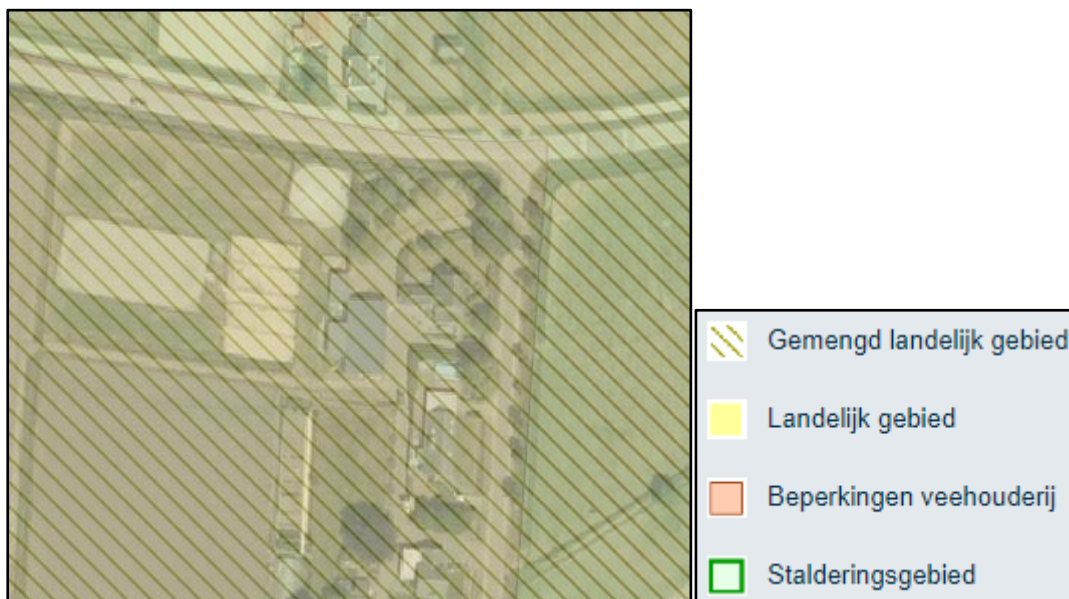
Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Bovendien wordt (een deel van) een agrarisch bouwvlak gesaneerd, waarmee mogelijkheden voor meer bebouwing komen te vervallen. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

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

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Gemengd landelijk gebied', zie Afbeelding 9.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart werkingsgebied Iov (hoofdstuk 3)

Artikel 3.51 (Afwijkende regels Beperkingen Veehouderij) en artikel 3.52 (Aanvullende gegevens stalderen) zijn niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling, omdat de ontwikkeling geen ontwikkeling van een veehouderij betreft. In artikel 3.68, eerste lid, is vastgelegd dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan kan het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk worden gemaakt als is verzekerd dat aan de voorwaarden die gesteld zijn in artikel 3.69 wordt voldaan.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden 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;
- meerwaardecreatie.

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

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

De beoogde ontwikkeling betreft het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning met bijgebouw. Het agrarische bouwperceel wordt daarbij gewijzigd in een woonbestemming, in een groenbestemming en in een agrarische bestemming. Er wordt dus gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Uit paragraaf 3.1.1 blijkt dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Tot slot worden alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere voorzieningen geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Uit bovenstaande blijkt dat er in de beoogde situatie sprake zal zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

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 omzetting naar een woonbestemming te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is er sprake van een afname van de emissies door het saneren van (een deel van) een agrarische bedrijfslocatie waardoor ook het leefmilieu in de omgeving wordt verbeterd.

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 Hart van Brabant toepassing. De wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming in de bestemming 'Wonen' wordt conform dit afsprakenkader gezien als een categorie 2-ontwikkeling, aangezien het gaat om een herbestemming met geen substantiële inbreuk op het landschap en het bouwvlak met tenminste 60% wordt verkleind. De situatie zoals deze reeds aanwezig is blijft namelijk grotendeels behouden. De gebouwen zullen blijven staan en de voorzieningen zullen juist worden geclusterd in de beoogde situatie. Het op deze manier clusteren van de voorzieningen zorgt voor een positief effect op de ruimtelijke impact van het beoogde plan.

Verder wordt enkel de bestemming veranderd ten behoeve van het afsplitsen van een overvloedige woning met tuin en het bestaande agrarische bouwvlak wordt verkleind. Het gaat hier derhalve om een buitenplanse afwijking binnen het bouwvlak met geen substantiële inbreuk op het landschap en derhalve een categorie 2 ontwikkeling, zie Afbeelding 10. Bij een categorie 2 ontwikkeling is alleen landschappelijke inpassing vereist.

			Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
		Maatschappelijk zeer gewenst	→		
		Doel ruimtelijke ontwikkeling is verbetering kwaliteit landschap	→		
		Vergunningvrije ontwikkelingen o.g.v. art 2, 3 en 3a bijlage II Bor	→		
Binnen BP	Direct bestemd		→		
	Binnenplanse afwijkingen		→		
	Binnenplanse afwijkingen waaraan het bestemmingsplan landschappelijke inpassing als voorwaarde verbindt		→		
	Buitenplanse afwijkingen o.g.v art 4 Bijlage II Bor		→		
Buiten BP	Binnen bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→	
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→	
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→	
	Buiten bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→	
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→	
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→	

Afbeelding 10: Uitsnede afsprakenkader Hart van Brabant

Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in Bijlage 1 bij de toelichting. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door het opnemen van de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' op de verbeelding en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68 & 3.69)

In artikel 3.68 van de Iov is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan kan op grond van artikel 3.69 Iov het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk worden gemaakt als is verzekerd dat:

1. *Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*

Er wordt met het initiatief slechts één woonbestemming gecreëerd.

2. *Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Er is ter plaatse geen sprake van overtollige bebouwing. Binnen de planlocatie zijn in de huidige situatie alleen de bedrijfswoning met een bedrijfsgebouw aanwezig. Het bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 234 m² zal worden ingezet als bijgebouw ten behoeve van de hobbymatige paardenhouderij bij de beoogde woning. Verder zijn er op de planlocatie ook een langeercirkel, buitenrijbak en paddocks aanwezig. Deze voorzieningen zullen in de beoogde situatie ook behouden blijven ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Geconcludeerd wordt dat er op de planlocatie geen overtollige bebouwing aanwezig is.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor wonen in het landelijk gebied.

Conclusie

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

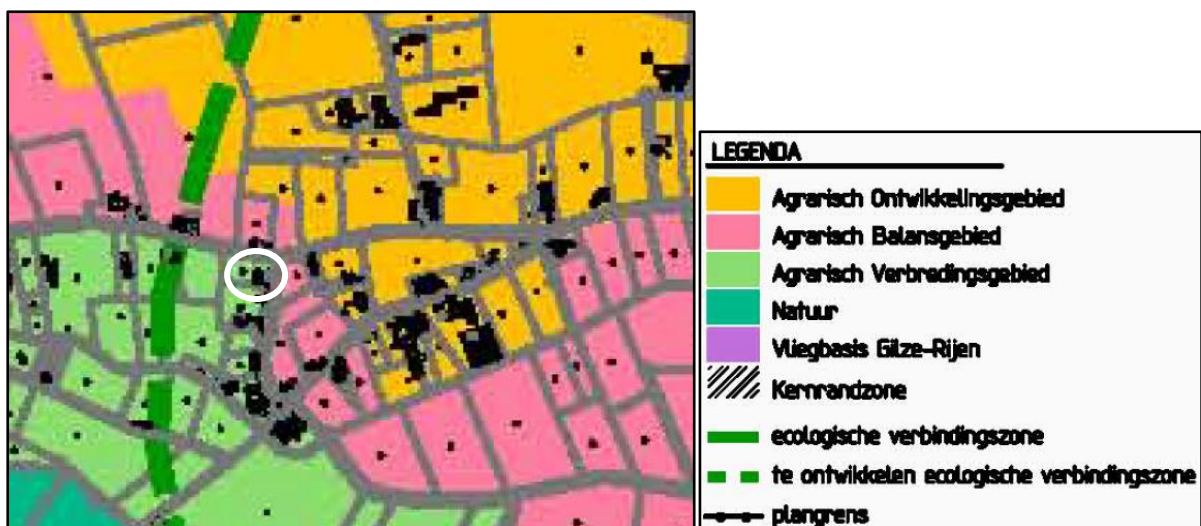
3.3. Gemeentelijk beleid

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

3.3.1. Structuurvisie Buitengebied

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar beleid voor het buitengebied uiteen gezet in de Structuurvisie Buitengebied. Het plangebied valt volgens deze structuurvisie (en het vigerende bestemmingsplan) in het agrarisch verbredingsgebied, zie Afbeelding 11. Het agrarisch verbredingsgebied vormt de buffer tussen het agrarische gebied aan de ene kant en aan de andere kant de natuur- en bosgebieden en kernen, de vliegbasis Gilze-Rijen en de vier kernen binnen de gemeente. Het betreft een agrarisch landschap, waarbij openheid en beslotenheid elkaar afwisselen en dat gelegen is aan de randen van bestaande bos- en natuurgebieden en de vliegbasis. Het toekomstperspectief in deze zone is met name gericht op de grondgebonden landbouw, waarbij rekening gehouden moet worden met de kwaliteiten van omliggende natuurgebieden en die van de leefomgeving van de kernen. Woonfuncties zijn na een planwijziging in het agrarische verbredingsgebied toegestaan, mits wordt uitgegaan van bestaande bebouwing.

In de beoogde situatie zal een agrarische bedrijfslocatie worden omgezet naar een woonbestemming, waardoor minder sprake zal zijn van emissies en het woon- en leefklimaat in de omgeving zal verbeteren. Bovendien zal de beoogde ontwikkeling gecombineerd worden met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waardoor de kwaliteiten van het omliggende landschap versterkt zullen worden. Er zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht. De beoogde ontwikkeling past derhalve binnen het agrarisch verbredingsgebied.



Afbeelding 11: Uitsnede zoneringsschaart, plangebied omcirkeld

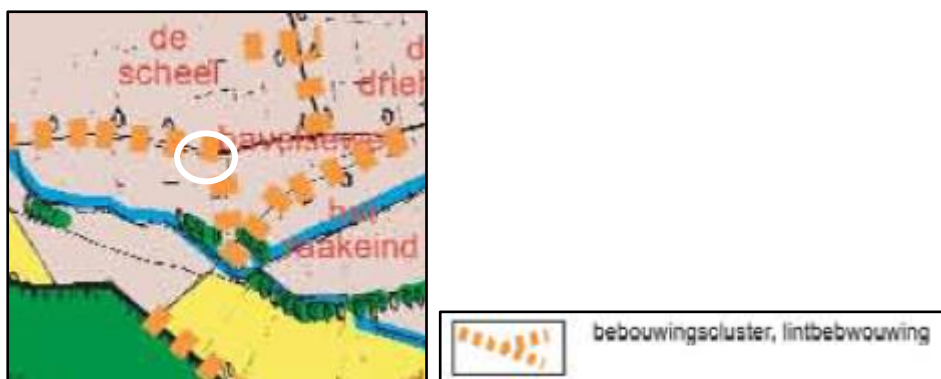
3.3.2. Landschapsonwikkelingsplan

De gemeente Gilze en Rijen heeft in 2006 een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) opgesteld. In het LOP wordt de visie weergegeven op de gewenste landschapsonwikkeling in de gemeente Gilze en Rijen.

In het buitengebied komen naast bedrijfswoningen ook burgerwoningen voor, met name in de kernrandzones, bebouwingsconcentraties en linten. De locatie aan de Korte Hoogstraat 13 te Molenschot is tevens aan een bebouwingsconcentratie gelegen, zie Afbeelding 12.

In de landbouw vindt nog steeds een schaalvergroting plaats, waardoor bedrijven groter worden of de bedrijfsactiviteiten beëindigen. Door de afname van het aantal agrarische bedrijven komen bedrijfslocaties vrij, die wel een economische waarde hebben. Een nieuwe functie voor de gebouwen, zoals wonen en niet agrarische bedrijvigheid is dan ook een logisch vervolg. Deze tendens vindt vooral plaats in de bebouwingsconcentraties en aan de dorpsranden, waar de meeste kleine agrarische bedrijven bestaan en waar de beperkingen voor groei het sterkst ervaren worden. De locaties waar uiteindelijk bedrijfsbeëindiging plaats gaat vinden, worden door de marktwerking bepaald. De gemeente kan hierin niet sturen. Wel kan de gemeente eisen stellen aan de aard van de nieuwe functie en de randvoorwaarden waarbinnen deze nieuwe functie gevestigd kan worden. Vanuit het LOP is het wenselijk om de overtollige bebouwing op een dergelijke locatie te saneren en resterende bebouwing zo geconcentreerd mogelijk te houden. Hierdoor wordt verpaupering voorkomen. Ook voor deze plekken kan gesteld worden dat een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd moet worden. Bij zowel nieuwbouw als functieverandering op bestaande locaties is het daarnaast soms mogelijk om in ruimere zones bijdragen aan landschapsbouw te leveren, bijvoorbeeld aan de randen van het voormalige bouwperceel, aan kavelranden etc. Vooral rond de waardevolle akkercomplexen rond Gilze maar ook elders is het wenselijk om de nieuwe erven qua vorm, omvang en situering zo te bepalen, dat achtergelegen open gronden ook open blijven en dat doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap open blijven.

In de beoogde situatie is het voor de eigenaar van de kleinschalige agrarische bedrijfslocatie ook niet meer winstgevend om het agrarische bedrijf te exploiteren. De agrarische bedrijfslocatie is dan ook voor de verkoop niet interessant. Door de woonbestemmingen die in de nabije omgeving van de Korte Hoogstraat 13 te Molenschot zijn gelegen is het tevens niet mogelijk om de agrarische bedrijfslocatie uit te breiden. Derhalve is de herbestemming naar een woonbestemming een logisch gevolg. Dit sluit aan bij de tendens in bebouwingsconcentraties. Er is in de beoogde situatie geen sprake van overtollige bebouwing, het agrarische gebouw zal in gebruik worden genomen als bijgebouw ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij bij de woning. Tot slot zal het omzetten naar een woonbestemming gecombineerd worden met de aanleg en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan bij het Landschapsonwikkelingsplan.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart 'Landschapontwikkelingsplan', plangebied omcirkeld

3.3.3. Sloopkwaliteitsregeling

Om de 234 m² aan bijgebouwen te kunnen behouden wordt aangesloten bij de Sloopkwaliteitsregeling van de gemeente Gilze en Rijen. In deze regeling staat onder paragraaf 3.5 onder punt 7 beschreven dat 'Als basis geldt een oppervlaktemaat van 200 m² waarop de 'extra meters' berekend worden. In het geval er minder bijgebouwen aanwezig zijn dan 200 m² geldt het bestaande oppervlak als basismaat'. Aangezien er op de planlocatie meer dan 200 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn, geldt ter plaatse een basismaat van 200 m². Op de planlocatie zijn, boven de basismaat van 200 m², nog 34 m² aan bijgebouw aanwezig. De sloopkwaliteitsregeling stelt dat voor alle aanwezige vierkante meters aan bijgebouwen, boven de basismaat, sloopmeters aangekocht dienen te worden met een factor 2. Er zijn momenteel geen compensatiemeters beschikbaar welke ingezet kunnen worden voor de beoogde ontwikkeling. Echter wordt binnen het plangebied de carport van 33 m² gesaneerd. Deze meters kunnen worden ingezet voor het behoud van het bedrijfsgebouw.

Om 34 m² extra te mogen behouden dienen er conform de sloopkwaliteitsregeling 68 m² te worden gesloopt, er geldt namelijk een ratofactor van 2 in de Sloopkwaliteitsregeling. Met het saneren van de carport dient er derhalve nog maar 35 m² sloopmeters te worden aangekocht voor het behoud van de bedrijfsbebouwing. Op grond van de hardheidsclausule uit de sloopkwaliteitsregeling is het mogelijk om de 35 m² aan bijgebouwen te behouden zonder daarvoor sloopmeters aan te kopen. Met de beoogde ontwikkeling is er namelijk een concreet zich op een verbetering. Daarnaast zijn er, zoals omschreven, geen sloopmeters beschikbaar binnen de gemeente Alphen-Chaam. Gelet op de schade die het met zich meebrengt aan de bedrijfsbebouwing en gelet op de kosten welke er verbonden zijn aan de eventuele sloop in verhouding tot het aantal vierkante meters aan kwaliteitswinst wat nog zou moeten plaatsvinden, is het niet redelijk om 34 m² van het bestaande bedrijfsgebouw te slopen. Om deze reden mogen de 34 m² aan bijgebouwen behouden blijven op grond van de hardheidsclausule uit de sloopkwaliteitsregeling van de gemeente Gilze en Rijen.

3.3.4. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied' geldend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen, zie Afbeelding 1:

- Enkelbestemming: Agrarisch;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie;
- Bouwvlak;
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Gebiedsaanduiding: ihcs – 1;
- Gebiedsaanduiding: overig – agrarisch verbredingsgebied.

In het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een deel van de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan.

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 4.3.2 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 de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Categorie D11.2 is mogelijk van toepassing bij onderhavig initiatief. Deze categorie betreft een stedelijk ontwikkelingsproject wat 2.000 of meer woningen omvat. In de beoogde situatie gaat het om een functieverandering van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Deze ontwikkeling is niet opgenomen in het besluit MER.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

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 reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.2.2 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.

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

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

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun RWP stelt.

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
 - Gezond water;
 - Voldoende water;

Gemeente

In 2020 is het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025' voor de gemeente Gilze en Rijen vastgesteld. Hierin worden activiteiten benoemd om de riolering te onderhouden en te verbeteren. Belangrijke aandachtspunten hierin zijn niet alleen de gevolgen van de klimaatomslag, maar ook die van energietransitie en circulaire economie. De gemeente Gilze en Rijen is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

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 de bedrijfslocatie aan de Korte Hoogstraat 13 wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op 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 of infiltreren in de bodem.

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde waterhuishoudkundige situatie blijft het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd worden op het gemeentelijk riool. De aansluiting op het riool zal niet wijzigen.

De beoogde situatie zal geen negatief effect hebben op de waterhuishouding. Er zal geen extra verharding of bebouwing worden gerealiseerd. Voor de aanleg van landschapselementen is zelfs erfverharding, met een oppervlakte van circa 12 m², verwijderd. De neerslag die kan infiltreren in de bodem zal dus in de beoogde situatie niet verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie.

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 'Natuur Netwerk Brabant' van de Iov (conform paragraaf 3.2.3) is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 13. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart Natuur Netwerk Brabant (paragraaf 3.2.3) Iov, plangebied met plusteken weergegeven

4.3.2. Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn 'Ulvenhoutse Bos', 'Regte Heide en Riels Laag' en 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop' (België). 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 5 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).

Er zijn geen bouw-, sloop- of aanlegwerkzaamheden voorzien op de locatie. Derhalve is een AERIUS-berekening niet noodzakelijk. Mochten er eventuele bouw-, sloop-, of aanlegwerkzaamheden plaats vinden na dat het bestemmingsplan is vastgesteld, dienen er berekeningen gemaakt te worden met de meest actuele versie van de AERIUS-calculator, indien van toepassing.

De beoogde ontwikkeling betreft slechts het planologisch toestaan van de bedrijfswoning als burgerwoning. Vergeleken met de toegestane, voorheen ontplooid, agrarische activiteiten zal het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie gelijk blijven of zelfs afnemen. Er zullen enkel nog hobbymatig paarden gehouden mogen worden. Hieruit blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

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

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

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

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

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

De beoogde ontwikkeling betreft een gebruikswijziging, namelijk het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of bestaande bebouwing gesloopt.

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 vergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

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

Wettelijk toetsingskader

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

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

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

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.

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 januari 2023 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. 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 Interim omgevingsverordening is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant heeft de provincie de aardkundige en cultuurhistorische waarden op een verbeelding opgenomen.

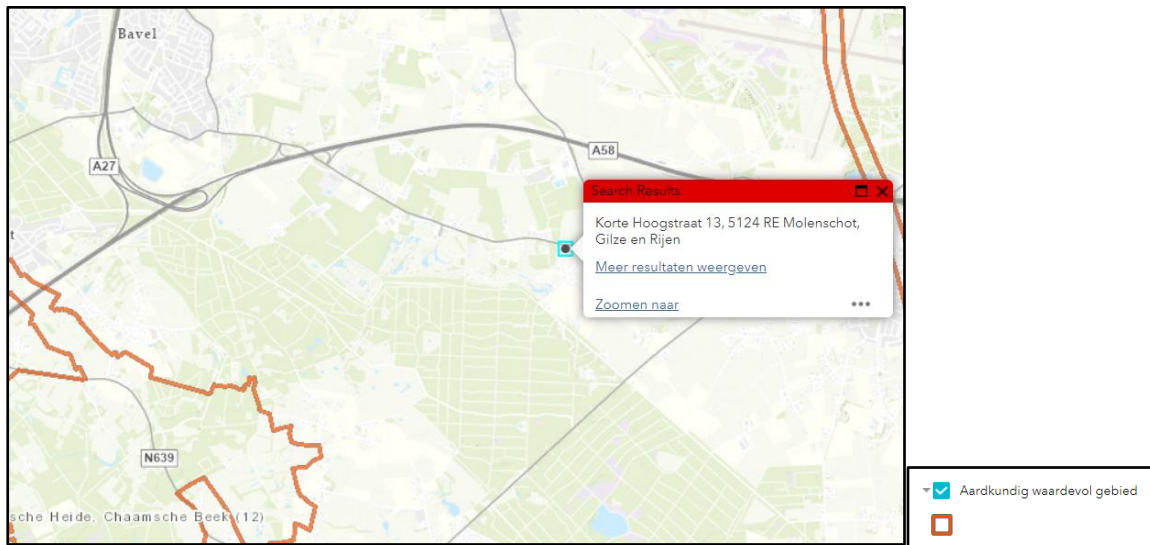
Uit de kaart 'Aardkundige en/of cultuurhistorische waarden' behorende bij paragraaf 3.2.4 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen 'cultuurhistorisch waardevol gebied', zie Afbeelding 14. De locatie kent daarnaast geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij de uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan het aspect cultuurhistorie.



Afbeelding 14: Kaart aardkundige en/of cultuurhistorische waarden Iov (paragraaf 3.2.4), locatie met plusteken aangeduid

Naast de viewer van de Interim omgevingsverordening is de kaart 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart' van Noord-Brabant een kaart welke de aardkundig waardevolle gebieden in de provincie weergeeft. Voor de volledigheid is tevens naar deze kaart gekeken. Zoals in onderstaande afbeelding

te zien is, zijn er geen aardkundig waardevolle gebieden gelegen ter plaatse van het plangebied of nabij het plangebied.



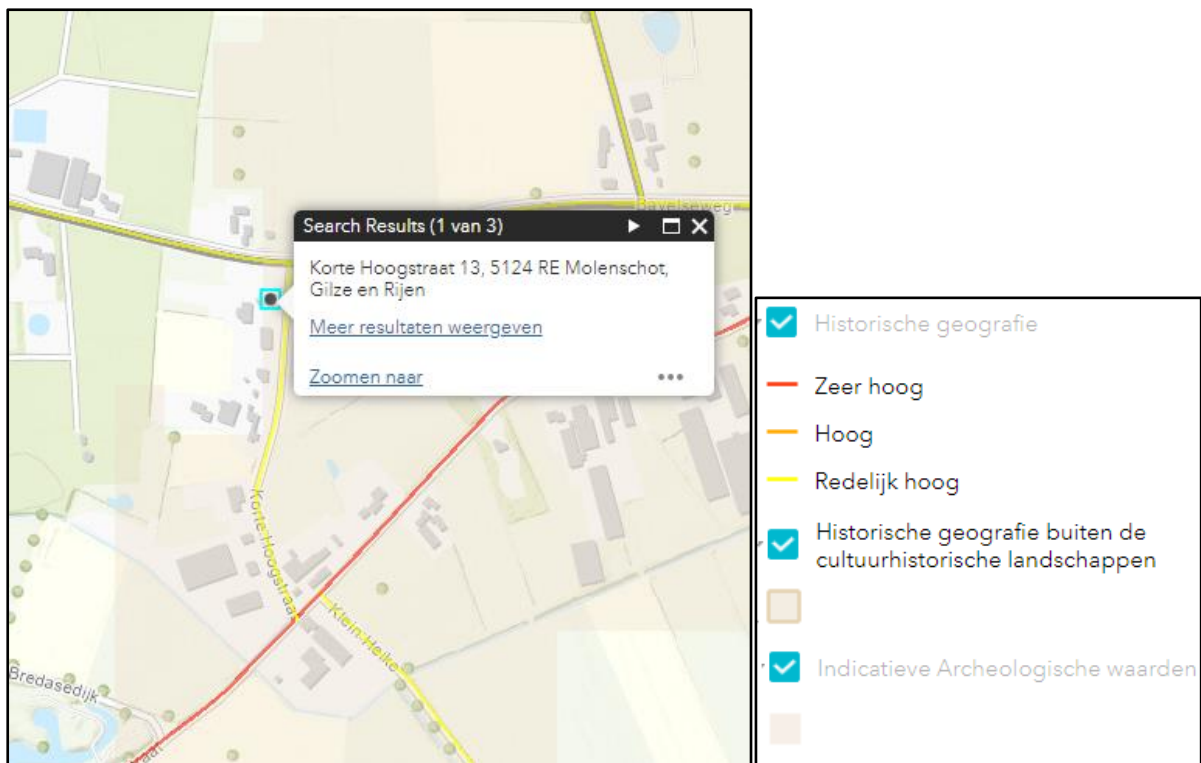
Afbeelding 15: Uitsnede 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart'

De CHW bevat tevens de meest recente erfgoed informatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Ook alle informatie die op de CHW 2006 te vinden was is opgenomen op de nieuwe CHW. Uit Afbeelding 16 blijkt dat het plangebied is gelegen langs een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarden. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de regio 'Baronie' en is er voor een gering deel van het plangebied een hoge trefkans op indicatieve archeologische waarden.

Dat archeologische waarden niet aangetast worden met de beoogde ontwikkeling wordt verder beschreven in de navolgende paragraaf (paragraaf 4.4.2).

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de historische geografische lijn. De wegenstructuur op en langs het plangebied zal niet wijzigen. Bovendien zal er geen bebouwing gesloopt of nieuw gerealiseerd worden.

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door een buurtschap en bijbehorende groenstructuren. Hier is in het landschappelijk inpassingsplan bij aangesloten door de aanleg van beplanting op de perceelgrenzen. Door deze landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen en voorzieningen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken en sluit het aan bij de omgeving. De beoogde woonontwikkeling sluit daarmee aan bij de ontwikkelingsstrategie van de regio De Baronie.



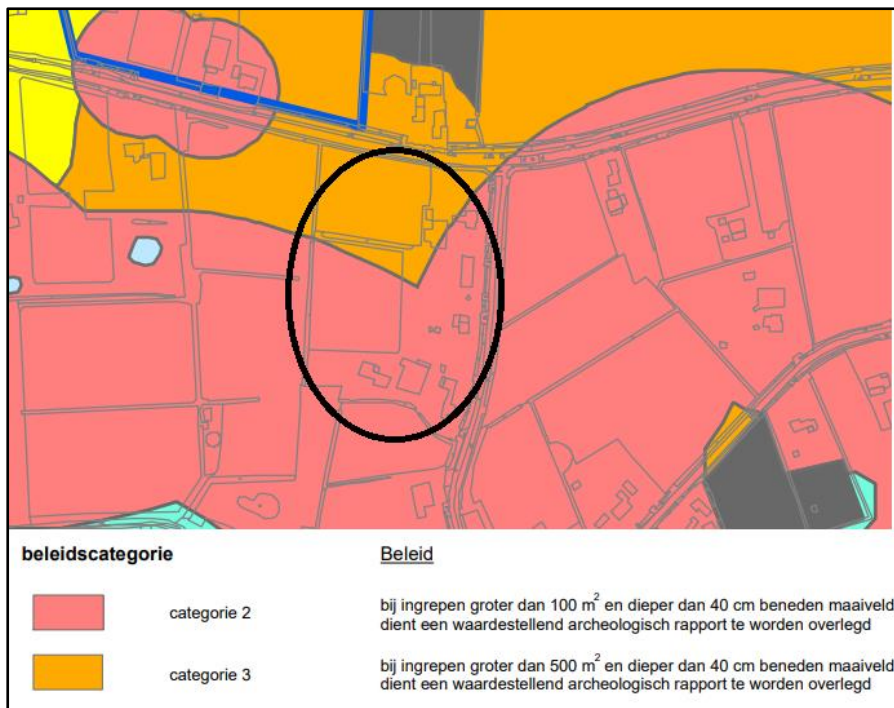
Afbeelding 16: Uitsnede CHW-viewer Noord-Brabant

4.4.2. Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Binnen de gemeente is er een archeologiebeleid vastgesteld op 19-12-2022. In Afbeelding 17 is te zien dat het plangebied binnen categorie 2 en 3 valt. Bij gronden met de categorie 2 dient bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm beneden het maaiveld een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd. Bij gronden met de categorie 3 dient bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd. De aanwezigheid van (mogelijke) archeologische waarden wordt met regels in het bestemmingsplan beschermd. Aangezien er in de beoogde situatie gebruik wordt gemaakt van de al aanwezige bebouwing en er verder geen grote werkzaamheden worden uitgevoerd, worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden niet aangetast.

Voor de beoogde ontwikkeling is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, omdat de mogelijk aanwezige archeologische waarden niet verstoord zullen worden. Tot slot is het op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om een toevalsvondst aan het bevoegd gezag te melden, mocht hier toch nog sprake van zijn.



Afbeelding 17: Uitsnede Beleidskaart behorende bij het archeologie beleid, locatie zwart omcirkeld

4.5. 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 dit geval wordt er geen nieuw gebruik gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. De bestaande bedrijfswoning mag al als zodanig worden gebruikt. De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die behouden blijven zullen worden gebruikt als bijgebouw bij de woning. Dit gebruik is vergelijkbaar met het huidige gebruik en dus niet gericht op het verblijf van mensen voor een periode van 2 uur of langer.

Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.6. 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.

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. Dit blijkt tevens uit de kaarten van het Landelijk Grondgebruik Nederland van de Wageningen Universiteit. Afbeelding 18 geeft het grondgebruik van het meest recente jaar, 2020, weer. De planlocatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.



Afbeelding 18: Grondgebruik in de omgeving, Wageningen Environmental Research

4.7. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals agrarische bedrijven en bedrijfsfuncties.

Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur.

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijvigheid, niet zijnde een veehouderij, is gelegen aan de Korte Hoogstraat 9 (de locatie waarvan de locatie aan de Korte Hoogstraat 13 afgesplitst wordt). Op deze locatie is een agrarisch bedrijf aan de Korte Hoogstraat 9 toegestaan. Een agrarisch bedrijf (waar geen dieren worden gehouden) behoort conform de VNG-publicatie tot milieucategorie 2. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter. Gezien het feit dat de bouwvlakken tegen elkaar aan zijn gelegen, kan de richtafstand van 10 meter van bouwvlak tot bouwvlak niet worden gehaald. Echter, de om te zetten woning aan de Korte Hoogstraat 13 is op een afstand van meer dan 20 meter van het agrarische bouwvlak aan de Korte Hoogstraat 9 gelegen. Daarnaast dienen de agrarische bedrijfsgebouwen minimaal 5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden en de woning aan de Korte Hoogstraat 13 dient (bij eventuele herbouw in de toekomst) ook op een afstand van 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. Er zal dus ten alle tijden aan de richtafstand van 10 meter voldaan worden. Bovendien wordt het (toekomstige) agrarische bedrijf aan de Korte Hoogstraat 9 al meer belemmerd door de woonbestemmingen aan de Korte Hoogstraat 5, 7 en 11. Deze woonbestemmingen zijn tevens tegen het bouwvlak van de Korte Hoogstraat 9 aangelegd.

Aan de Hoogstraat 3 te Gilze is een paardenpension/paardenstalling gelegen. Een paardenfokkerij valt conform de VNG-publicatie onder een milieucategorie 3.1, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter geldt. Deze paardenhouderij is gelegen op een afstand van circa 120 meter van het plangebied. Overige (agrarische) bedrijven zijn op ruimere afstand gelegen.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat de woning geen negatieve effecten zal ondervinden van omliggende bedrijvigheid en dat omliggende bedrijven niet worden belemmerend door het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.8. 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?

4.8.1. Omgekeerde werking

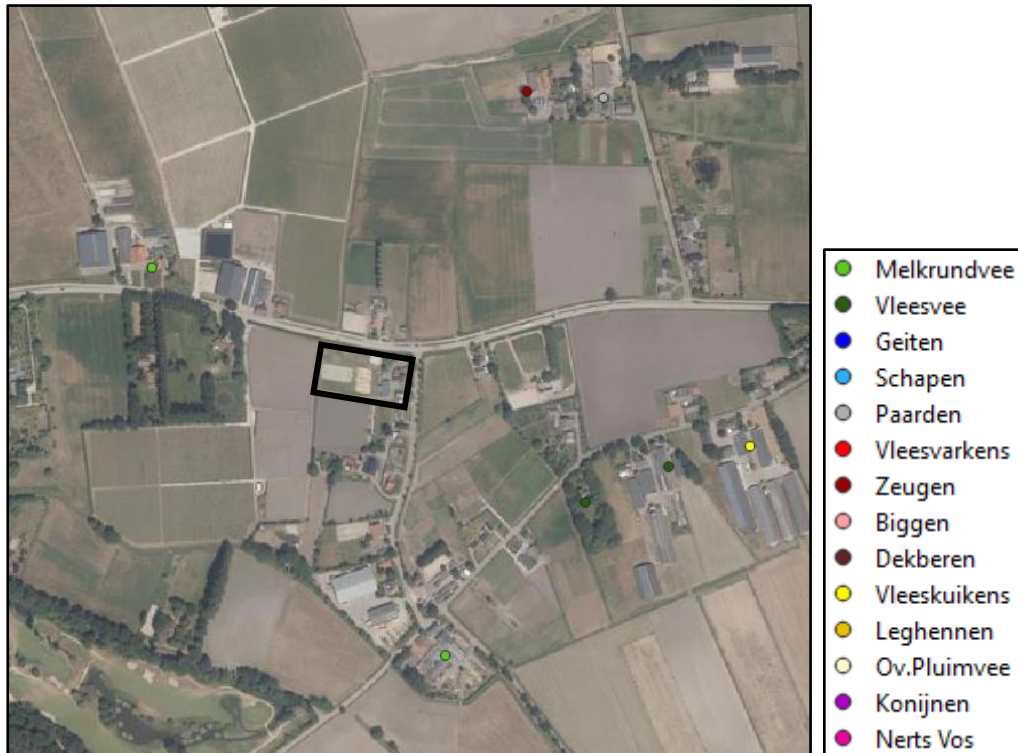
Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe geurgevoelige objecten opgericht. De bedrijfswoning is en blijft een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik worden genomen als bijgebouw bij de woning zijn niet bestemd voor menselijk verblijf en worden derhalve niet beschouwd als geurgevoelig.

Op grond van artikel 3, tweede lid, van de Wgv moet de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, ten minste 50 meter bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt. Deze afstand moeten veehouderijen in de omgeving in de bestaande situatie dus al in acht nemen en dat blijft in de beoogde situatie het geval. Daar de bedrijfswoning met het initiatief niet dicht bij veehouderijen in de omgeving wordt gesitueerd, verandert de toetsingsafstand voor die veehouderijen niet.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

4.8.2. Woon- en leefklimaat

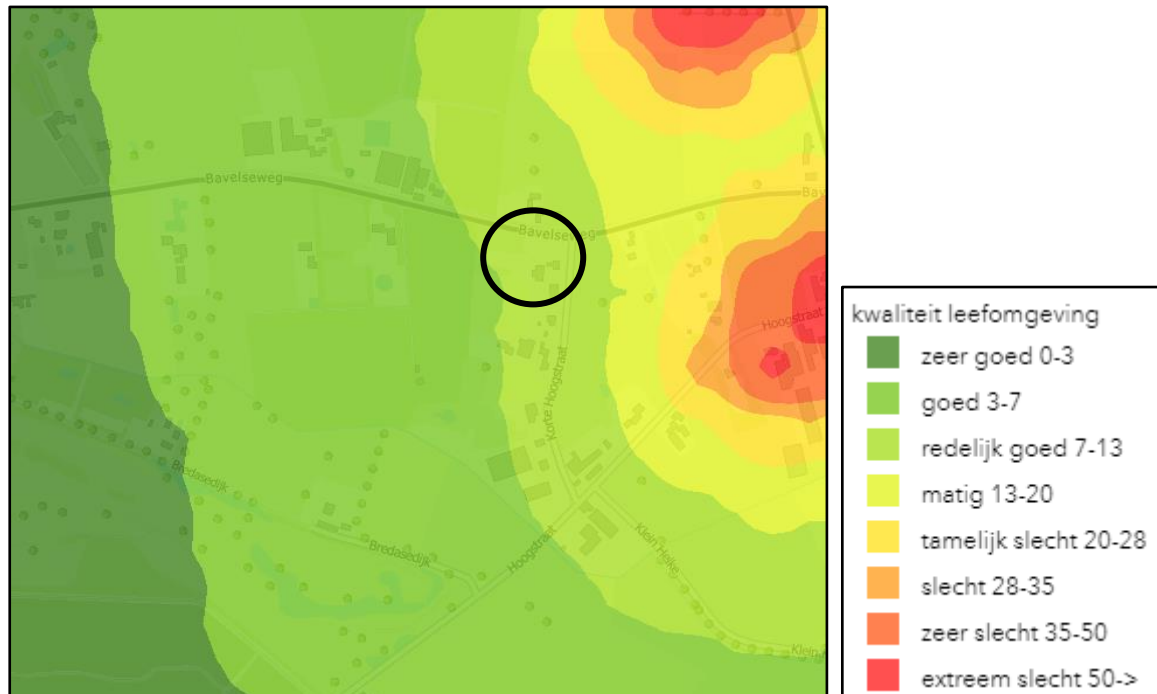
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Hoogstraat 4b te Gilze. Dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter. De rundveehouderij ligt op een afstand van circa 230 meter ten opzichte van de planlocatie. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan de Raakeindse Kerkweg op een afstand van 360 meter. Dit betreft een varkenshouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 200 meter. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.



Afbeelding 19: Uitsnede veehouderijen Brabant Web BVB, plangebied zwart omkaderd

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het plangebied nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de achtergrondbelastingkaart, opgesteld door de

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Als bronnenbestand is een export van het Bestand Veehouderijen Brabant opgenomen met als peildatum maart 2022 gebruikt en de kaart kan daartoe als vrij recentelijk en accuraat worden beschouwd. Uit Afbeelding 20 blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving redelijk goed is voor wat betreft het aspect geur. Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 20: Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur ODZOB, plangebied omcirkeld

4.9. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.9.1. Niet in betekende 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 (PM_{10}) 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 PM_{10} 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 betekenende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

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

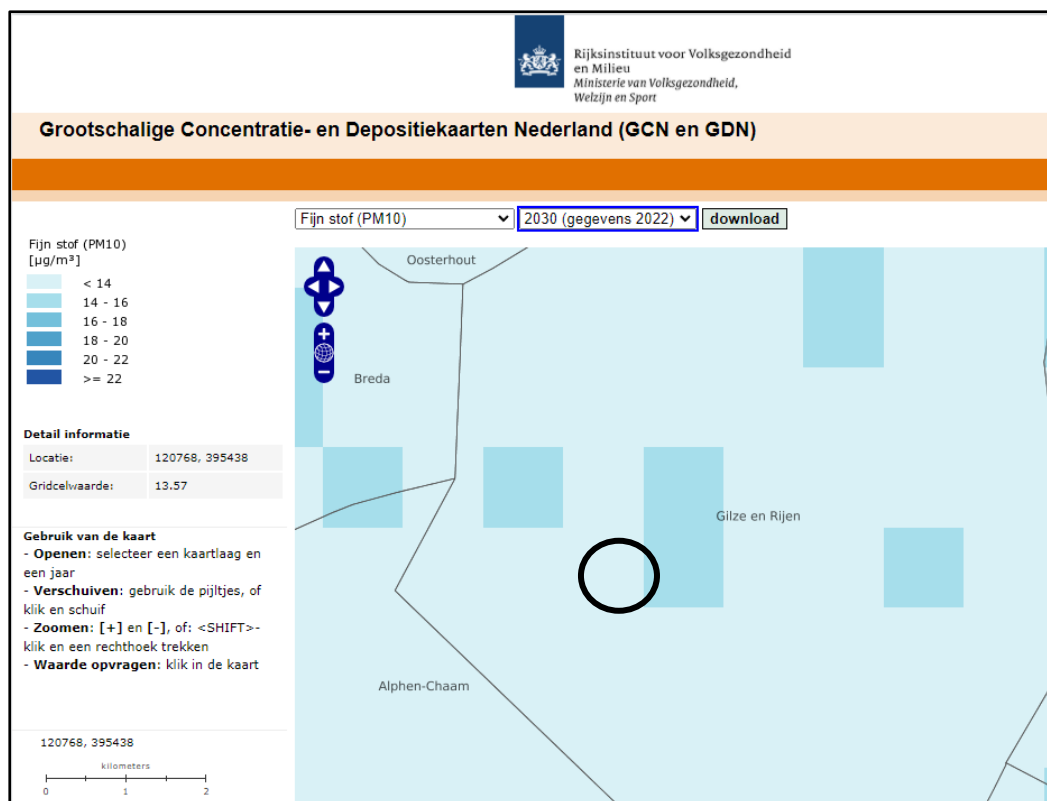
Het initiatief betreft het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een woning. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien met het initiatief slechts het omzetten van een bestaande woning 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.

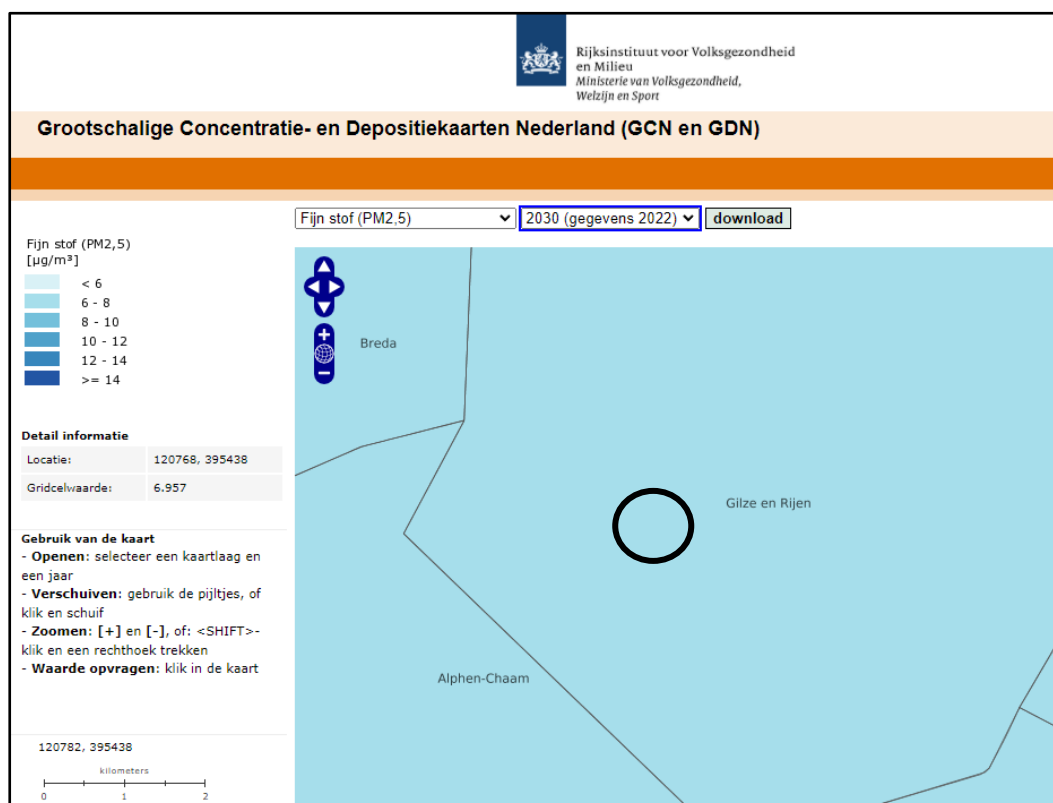
4.9.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de achtergrondconcentratie stikstofdioxide NO_2 geldt ook een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

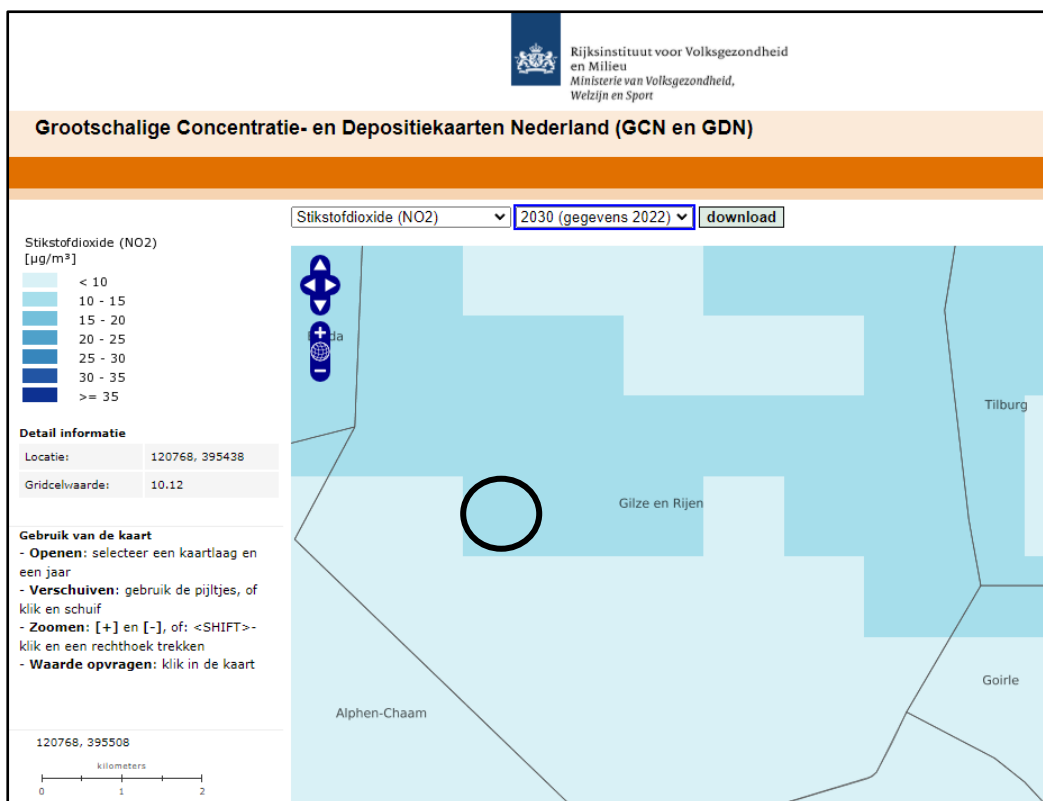
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $13,57 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor $PM_{2,5}$ $6,957 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO_2 $10,12 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 21 tot en met Afbeelding 23. Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 21: Uitsnede GCN-kaart PM₁₀, plangebied zwart omcirkeld



Afbeelding 22: Uitsnede GCN-kaart PM_{2,5}, plangebied zwart omcirkeld



Abbeelding 23: Uitsnede GCN-kaart NO₂, plangebied zwart omcirkeld

4.10. 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 industriewlawaaï. 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.

De vrijkomende bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet. Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de geluidsinvloed van industrieterreinen in de omgeving of omliggende wegen en spoorlijnen op geluidsgevoelige objecten binnen de planlocatie.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.11. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Tevens dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn binnen het plangebied.

De planlocatie ligt aan de Korte Hoogstraat. Een verharde weg in het buitengebied die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmings- en sluipverkeer. De weg wordt ontsloten door de Bavelseweg en richting het zuiden door de Gilzeweg/Chaamseweg. De verkeersbewegingen van en naar een reguliere burgerwoning zullen gelijk zijn aan het aantal verkeersbewegingen van en naar de agrarische bedrijfswoning. Het aantal verkeersbewegingen zal in de beoogde situatie zelf lager uitvallen, door het saneren van het agrarische bedrijf. Er zullen derhalve geen negatieve effecten ontstaan voor wat betreft het aspect verkeer.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij de Nota parkeernormen 2017 Gilze en Rijen. Hierin zijn voor uiteenlopende functies parkeernormen voor de gemeente Gilze en Rijen opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen 'Overig gebied'. Voor de realisatie van een woning in 'Overig gebied' geldt een parkeernorm van 2,0 voor een woning groter dan 90 m² en een parkeernorm van 1,8 voor een woning kleiner dan 90 m². De bestaande, om te zetten woning heeft een oppervlakte van groter dan 90 m², dus geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats. In de beoogde situatie is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bovendien dient in de bestaande situatie al aan deze parkeerbehoefte voldaan te worden voor de agrarische bedrijfswoning.

Uit bovenstaande blijkt dat de beoogde ontwikkeling dus geen belemmering vormt voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.12. Externe veiligheid

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

4.12.1. Regelgeving

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

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

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

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.

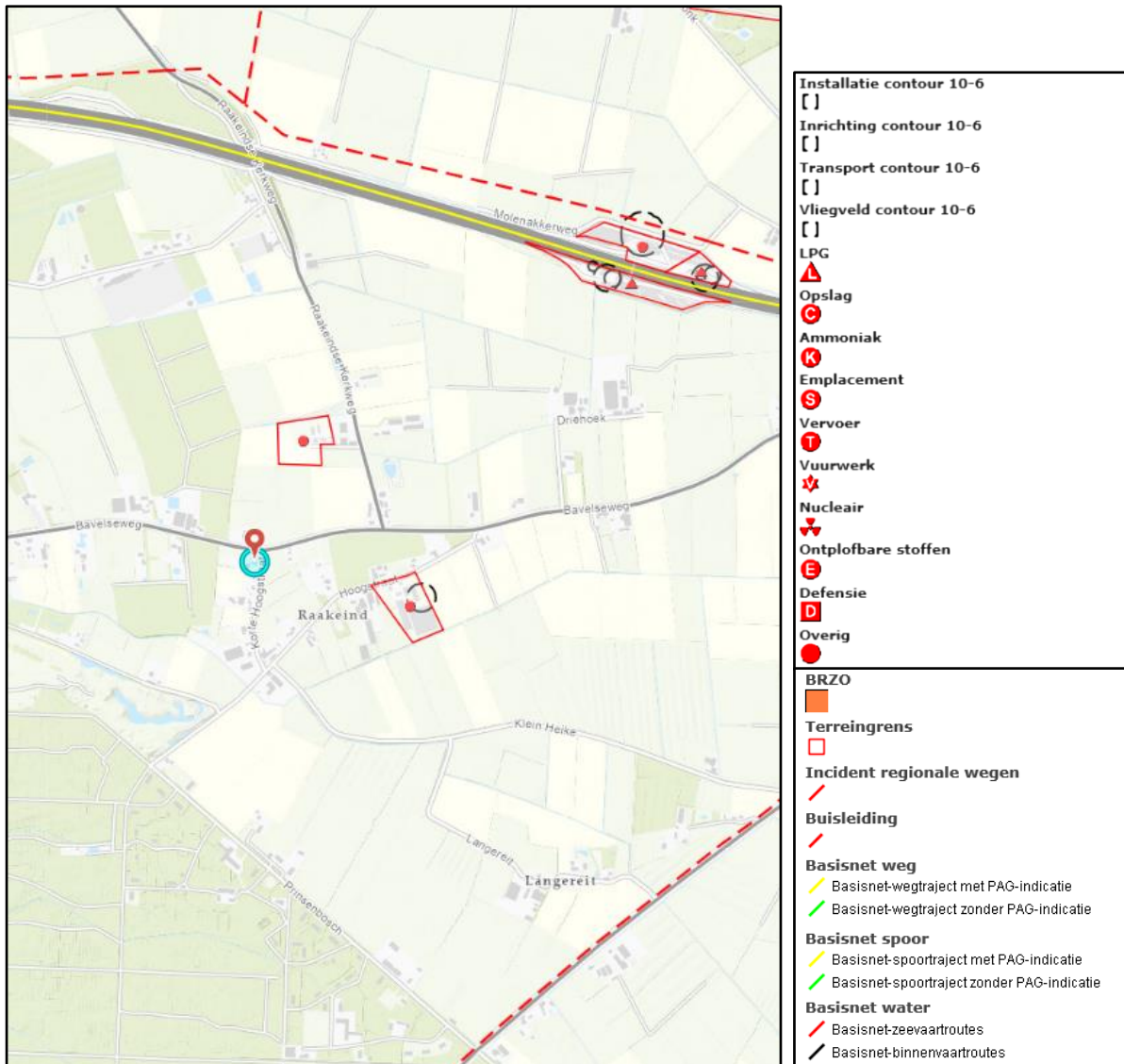
Invloedsgebied

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.

4.12.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. 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 24.



Afbeelding 24: Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (wonen) 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 aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Aangezien het plangebied niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid inrichtingen.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het besluit externe veiligheid transportroutes stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo dient een basisveiligheidsniveau rond transportassen en een transparante afweging van het groepsrisico te worden gewaarborgd. Met dit besluit is ruimtelijk gewaarborgd dat het bevoegd gezag voor ruimtelijke plannen rekening moet houden met transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

De A58 is op een afstand van circa 1,2 kilometer van het plangebied gelegen. Het dichtstbijzijnde spoortraject is op een afstand van circa 4,5 kilometer van het plangebied gelegen. Er wordt geen nieuw

(beperkt) kwetsbaar object opgericht en er zal dus geen verandering in het groepsrisico optreden. 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 ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.13. 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 24). Als er in de toekomst gebouwd zal gaan worden zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

4.14. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

In paragraaf 4.8 is reeds uiteen gezet dat de dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Hoogstraat 4b in Gilze op een afstand van circa 230 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de grote afstand van de planlocatie tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie.

5. Juridische planbeschrijving

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

5.1. Juridische achtergrond

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

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

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

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

5.2. Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming: Wonen;
- Enkelbestemming: Agrarisch;
- Enkelbestemming: Groen – Landschappelijke inpassing;
- Bouwvlak;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie;
- Gebiedsaanduiding: ihcs – 1;
- Gebiedsaanduiding: overig – agrarisch verbredingsgebied;
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 1.

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

Het agrarische bouwvlak ter plaatse van de Korte Hoogstraat 13 te Molenschot komt te vervallen. Ter plaatse van het bouwvlak wordt een woonbestemming toegevoegd, ter plaatse van de bestaande, om te zetten bebouwing. Het agrarische bouwperceel aan de Korte Hoogstraat 13 van 7.335 m² is verkleind naar een woonbestemming van 3.843 m². De dubbelbestemmingen en de gebiedsaanduidingen blijven behouden. De overige gronden zijn bestemd met een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Ter plaatse van de landschappelijke inpassing is de enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen.

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 specifieke gebruiksregels. Het aantal vierkante meters aan bijgebouwen bij de woning is tevens aangepast naar 234 m².

Om de erfafscheiding met een open constructie rondom het perceel te kunnen behouden zijn tevens regels opgenomen in het bestemmingsplan om te borgen dat deze erfafscheiding is toegestaan.

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Korte Hoogstraat 13 te Molenschot betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere eigenaar. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de eigenaar. 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 ontwerpbestemmingsplan. Ook zal vooroverleg plaatsvinden met de daartoe aangewezen instanties en zal er een omgevingsdialoog plaatsvinden.

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, de brandweer, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg zullen eventuele opmerkingen worden verwerkt.

Naar aanleiding van het vooroverleg met de brandweer is de volgende reactie ontvangen: *'Voor het bestemmingsplan Korte Hoogstraat 13 in Molenschot zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid. Ten aanzien van de basis brandweezorg:*

- De planlocatie is vanuit meerdere richtingen bereikbaar.*
- De opkomsttijd vanuit de kazerne in Gilze bedraagt 10 minuten; binnen de zorgnorm voor nieuwbouwwoningen.*
- Binnen een straal van 200 meter zijn voldoende brandkranen aanwezig.'*

Uit de vooroverlegreactie van het waterschap is naar voren gekomen dat het waterschap een positief wateradvies afgeeft voor het concept bestemmingsplan. De vooroverlegreactie van het waterschap is bijgevoegd als Bijlage 3 bij onderhavige toelichting.

Naar aanleiding van het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant, heeft de provincie aangegeven akkoord te zijn met het concept bestemmingsplan.

Na de concept-beoordeling van de gemeente is een dialoog gevoerd met de omgeving. Het verslag hiervan is bijgevoegd in Bijlage 4.

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. Er is in totaal één zienswijze ontvangen, de beantwoording op deze zienswijze is behandeld in de Nota beantwoording zienswijzen. De beantwoording van de zienswijze is bijgevoegd in Bijlage 5.

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

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

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Landschapsanalyse

Bijlage 3: Vooroverlegreactie waterschap Brabantse Delta

Bijlage 4: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 5: Nota van zienswijzen



www.ontwerp-planologie.nl