

Toelichting Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Schoolstraat 49-51 te
Molenschot



Colofon

Gemeente:	Gilze en Rijen
Projectlocatie:	Schoolstraat 49-51, 5124 RN te Molenschot
Datum:	21-09-2021 03-06-2022 (aangepast) 24-02-2023 (aangepast) 20-09-2023 (aangepast) 11-12-2023 (aangepast)
Status:	Ontwerp
IMRO-Code:	NL.IMRO.0784.BPSchoolstraat4951-ON01
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:	20144.004 / TvW



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding en doel	6
1.1.1. Schoolstraat 49	6
1.1.2. Schoolstraat 51	6
1.2. Geldend planologisch regime	7
1.2.1. Schoolstraat 49	7
1.2.2. Schoolstraat 51	8
1.3. Procedure	9
1.4. Leeswijzer	9
2. Planbeschrijving.....	10
2.1. Bestaande situatie.....	10
2.1.1. Schoolstraat 49	10
2.1.2. Schoolstraat 51	11
2.2. Beoogde situatie	12
2.2.1. Schoolstraat 49	12
2.2.2. Schoolstraat 51	13
3. Beleidskader.....	17
3.1. Rijksbeleid.....	17
3.1.1. Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2. Provinciaal beleid	17
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	17
3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	18
3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3. Gemeentelijk beleid.....	25
3.3.1. Structuurvisie.....	25
3.3.1.1. Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025.....	25
3.3.1.2. Structuurvisie 'Stedelijk gebied Gilze en Rijen'	26
3.3.2. Wonen in Gilze en Rijen, doorstromen, duurzaam en divers	27
3.3.3. Welstandsnota Gilze-Rijen.....	28
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten.....	29
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	29
4.2. Waterhuishouding.....	29
4.2.1. Waterrelevant beleid.....	29
4.2.1.1. Beleid provincie.....	30
4.2.1.2. Beleid waterschap	30
4.2.1.3. Gemeentelijk beleid	31
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	31
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie.....	32



4.3.	Natuur	34
4.3.1.	Natuurnetwerk Nederland (NNN)	34
4.3.2.	Wet natuurbescherming	35
4.4.	Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	37
4.4.1.	Cultuurhistorie	37
4.4.2.	Aardkundig waardevolle gebieden.....	40
4.4.3.	Archeologie.....	40
4.5.	Landschappelijke inpassing	42
4.6.	Bodemkwaliteit	42
4.7.	Spuitzones	43
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	43
4.9.	Geur	45
4.9.1.	Omgekeerde werking t.p.v. bedrijfswoning (Schoolstraat 51)	45
4.9.2.	Omgekeerde werking t.p.v. burgerwoning (Schoolstraat 49)	45
4.9.3.	Woon- en leefklimaat.....	45
4.10.	Luchtkwaliteit.....	46
4.10.1.	Niet in betekende mate	46
4.10.1.1.	Schoolstraat 49.....	47
4.10.1.2.	Schoolstraat 51.....	47
4.10.2.	Woon- en leefklimaat.....	48
4.11.	Geluid.....	50
4.11.1.	Luchtverkeerslawaaï	51
4.12.	Verkeer en parkeren	52
4.13.	Externe veiligheid	53
4.13.1.	Regelgeving	53
4.13.2.	Toetsing aan beleid	54
4.13.2.1.	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).....	55
4.13.2.2.	Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)	55
4.13.2.3.	Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).....	55
4.13.2.4.	Militair vliegveld Gilze-Rijen.....	55
4.13.2.5.	Conclusie.....	56
4.14.	Technische infrastructuur	56
4.15.	Volksgesondheid.....	56
5.	Juridische planbeschrijving	57
5.1.	Juridische achtergrond	57
5.2.	Toelichting verbeelding.....	57
5.3.	Toelichting regels.....	58
6.	Uitvoerbaarheid	59
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	59
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
6.2.1.	Vooroverleg	59



6.2.2.	Omgevingsdialoog	59
6.2.3.	Zienswijzen en beroep	59
7.	Bijlagen	60



1. Inleiding

Het bestemmingsplan Schoolstraat 49-51 betreft een gezamenlijk initiatief van twee initiatiefnemers met ieder een eigen ontwikkeling binnen stedelijk gebied. Enerzijds wordt aan de Schoolstraat 49 een bouwvlak toegevoegd aan een bestaande woonbestemming t.b.v. de realisatie van een burgerwoning terwijl anderzijds aan de Schoolstraat 51 een bedrijvenbestemming wordt gerealiseerd t.b.v. een hoveniersbedrijf. Beide initiatieven maken deel uit van één bestemmingsplan. In voorliggend hoofdstuk komen voor beide locaties de aanleiding en doel, ligging van de planlocatie, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Beide locaties worden afzonderlijk van elkaar behandeld.

1.1. Aanleiding en doel

Hieronder worden voor beide locaties de aanleiding en doel afzonderlijk van elkaar behandeld.

1.1.1. Schoolstraat 49

Het voornemen is om op het perceel Schoolstraat 49 een burgerwoning te realiseren. Dit betreft een perceel cultuurgrond dat is gelegen tussen Schoolstraat 47 en Schoolstraat 51, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1: Overzicht locaties

Op dit perceel is reeds een woonbestemming aanwezig, waar maximaal 1 woning is toegestaan. Er is binnen dit bestemmingsvlak reeds een bestaande woning aanwezig. Om in de beoogde situatie een burgerwoning te realiseren dient de bestemming met bouwvlak op het perceel, dat kadastraal bekend staat als gemeente Gilze en Rijen, sectie P, nummer 947, gesplitst te worden.

Omdat het splitsen van de woonbestemming met behoud van het ter plaatse aanwezige bouwvlak t.b.v. de realisatie van een burgerwoning niet rechtstreeks, dan wel met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is, dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

1.1.2. Schoolstraat 51

Initiatiefnemer is eigenaar van het bedrijf Oomen Hoveniers en exploiteert dit bedrijf momenteel vanuit de locatie Veenstraat 77 te Molenschot. Omdat de locatie aan de Veenstraat 77 te Molenschot niet in eigendom is van initiatiefnemer, kan het bedrijf vanuit hier niet jarenlang meer worden geëxploiteerd.

Derhalve wenst initiatiefnemer zijn hoveniersbedrijf te verplaatsen. Om deze reden heeft hij in 2020 de locatie aan de Schoolstraat 51 gekocht. Op deze locatie wenst initiatiefnemer zijn bedrijf te exploiteren.

Aan de Schoolstraat 51 is in de huidige situatie een rundveebedrijf aanwezig. De vorige eigenaar van deze locatie heeft besloten te stoppen met zijn bedrijfsvoering en heeft de locatie verkocht aan initiatiefnemer. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie grondig aan te pakken, zodat er een kwalitatief hoogwaardig hoveniersbedrijf ontstaat welke passend is binnen de omgeving.

Middels een principeverzoek heeft initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de gemeente. De gemeente heeft initiatiefnemer middels een principebesluit kenbaar gemaakt om, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan het plan.

Om de toekomstige activiteiten te kunnen exploiteren dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden waarbij de huidige bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'Hovenier'.

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde bestemmingswijziging en bedrijfsactiviteiten planologisch aanvaardbaar zijn. Tevens blijkt dat kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden uit het principebesluit.

1.2. Geldend planologisch regime

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie aan de Schoolstraat 49-51 te Molenschot betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied', aldus vastgesteld d.d. 1 juli 2013

1.2.1. Schoolstraat 49

Ter plaatse van het plangebied aan de Schoolstraat 49 zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen, zie afbeelding 2.

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Bouwvlak;
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 7' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 8' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 9' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie – 1';
- Gebiedsaanduiding 'ihcs – 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – ils – 5';
- Gebiedsaanduiding 'overig – kernrandzone';



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Schoolstraat 49

In afbeelding 2 is te zien dat de locatie aan de Schoolstraat 49, planologisch gezien, deel uitmaakt van de woonbestemming aan de Schoolstraat 47. Uit de regels van het bestemmingsplan blijkt dat per bouwvlak slechts één woning is toegestaan. Omdat de aangegeven bestemming in afbeelding 2 in zijn geheel is voorzien van een bouwvlak en op dit perceel al reeds een woning aanwezig is, is het toevoegen van een burgerwoning niet rechtstreeks toegestaan.

1.2.2. Schoolstraat 51

Ter plaatse van de Schoolstraat 51 zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen, zie afbeelding 3.

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Bouwvlak;
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (noordelijk gedeelte);
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 7' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 8' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 9' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie – 1';
- Gebiedsaanduiding 'ihcs – 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – ils – 5';
- Gebiedsaanduiding 'overig – kernrandzone (vrijwel geheel plangebied, m.u.v. oostelijk gedeelte);
- Gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch verbredingsgebied' (oostelijk gedeelte);



Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Schoolstraat 51

In de beoogde situatie wordt de bedrijfsmatige rundveehouderij beëindigd. Hiermee vervalt de primaire agrarische bedrijfstak. Zoals eerder benoemd wenst initiatiefnemer zijn hoveniersbedrijf vanuit deze locatie te exploiteren. Conform de vigerende bestemmingsregels is het niet mogelijk om deze gewenste bedrijfsvoering te exploiteren in de huidige bestemmingsplansituatie. Er zijn binnen de bestemmingsplanregels geen mogelijkheden opgenomen om middels een afwijkings- of wijzigingsprocedure de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.3. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure hiervoor ziet er als volgt uit.

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

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 zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

1.4. Leeswijzer

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

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

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



2. Planbeschrijving

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

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het lint aan de Schoolstraat, in de overgangszone van het dorp naar het buitengebied, zie afbeelding 4. In de omgeving komen verschillende woonbestemmingen en (agrarische) bedrijfsbestemmingen naast elkaar voor. Het plangebied beslaat de kadastrale percelen, bekend onder de kadastrale gemeentenaam Gilze en Rijen, sectie P met nummers 947, 1384 en 1385. Het gehele plangebied, wat gelijk staat aan het bouwvlak van de Schoolstraat 51 (circa 7.530 m²) en het kadastraal perceel 947 (circa 1.040 m²), heeft een oppervlakte van circa 8.540 m².



Afbeelding 4: Ligging plangebied

2.1.1. Schoolstraat 49

De locatie tussen de Schoolstraat 47 en Schoolstraat 51 betreft een perceel dat in gebruik is als cultuurgrond en kadastraal bekend is als sectie P, nummer 947. Dit betreft een braak liggend terrein wat voornamelijk in gebruik is als grasland met een oppervlakte van circa 1.040 m².



Afbeelding 5: Uitsnede perceel Schoolstraat 49

2.1.2. Schoolstraat 51

Aan de Schoolstraat 51 is een voormalige rundveehouderij gevestigd waar de opstallen nog steeds aanwezig zijn. Binnen deze locatie zijn diverse opstallen en voorzieningen aanwezig, zie afbeelding 6.

- 1) De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van circa 105 m².
- 2) Rundveeststal (ligboxenstal) met een oppervlakte van circa 1.200 m².
- 3) Half open loods met een oppervlakte van circa 336 m².
- 4) Rundveeststal (jongveeststal) met een oppervlakte van circa 485 m².
- 5) 3 Sleufsilo's met een gezamenlijke oppervlakte van circa 600 m² en 3 kuilplaten met een gezamenlijke oppervlakte van circa 880 m².



Afbeelding 6: Uitsnede perceel Schoolstraat 51

Conform de vigerende milieuvergunning d.d. 07-09-2004 mogen er op locatie maximaal 88 melk- en kalfkoeien, 80 stuks vrouwelijk jongvee en 2 vleesstieren/overig vleesvee gehouden worden.

Het hoveniersbedrijf van initiatiefnemer wordt momenteel nog geëxploiteerd vanuit de Veenstraat 77 te Molenschot. Binnen het bedrijf zijn momenteel 6 tot 8 werknemers in dienst. Het hoveniersbedrijf is door het gehele land actief bij zowel particulieren als bij bedrijven zoals aannemers, bouwbedrijven etc. Het bedrijf levert diensten die bestaan uit o.a. tuinontwerp, tuinaanleg, tuinonderhoud, boomverzorging, aanleg van sierbestrating en herstelwerk. Verder worden door het bedrijf containers geleverd aan klanten voor het leveren en ophalen van (kleine hoeveelheden) zand, grind, compost, teeltaarde, etc.

Om de bovenstaande werkzaamheden te kunnen uitvoeren, heeft het bedrijf diverse werktuigen, materialen en goederen in gebruik. Hieronder een overzicht van het materieel wat initiatiefnemer in bezit heeft en stalt aan de Veenstraat 77 (indien niet op locatie van derden operationeel):

- Graafmachine 10 ton;
- Graafmachine 2 ton;
- Graafmachine 1 ton;
- Tractor met container aanhanger;
- Shovel 8 ton;
- Shovel 5 ton;

- Shovel 3 ton;
- 3 Werkbussen;
- 3 Triplaten
- Trilplaat groot;
- 2 Container auto's voor kleine containers;
- 5 Aanhangwagens / machine transporteurs;
- 1 Grind verpakkingslijn voor het verpakken van grind voor kleinschalige handel;
- 1 Groen versnipperraar op aanhangwagen;
- 1 Mobiele schaft unit/keet;
- 10 Containers t.b.v. tractor combinatie;
- 13 Kleine containers t.b.v. container auto's
- 3x 20 ft opslagcontainers;
- Divers klein materieel zoals heggenscharen, bladblazers, rugspuit, etc;
- Diverse pallet stellingen met aanbouwdelen, voorraad, etc.

Werkzaamheden vinden grotendeels plaats bij klanten. Echter, er zijn ook een aantal werkzaamheden die van te voren in de aanwezige opstanden worden voorbereid. De volgende werkzaamheden van het hoveniersbedrijf vinden nu nog aan de Veenstraat 77 plaats;

- Prefab montage van diverse tuin gerelateerde elementen;
- Klein onderhoud en reparatie van eigen materieel;
- Verpakken van grindzakken;
- Stalling van werktuigen en machines;
- Kantine.

Het buitenterrein van de Veenstraat 77 wordt momenteel gebruikt voor de opslag van containers, plantgoed, zand, grond, compost/teeltaarde, groen-/snoeiafval en materieel. Zoals reeds aangegeven in de toelichting is de locatie aan de Veenstraat 77 niet in directe eigendom van initiatiefnemer. Derhalve is de locatie aan de Schoolstraat 51 aangekocht om daar de bedrijfsactiviteiten te kunnen exploiteren.

2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie vinden twee ontwikkelingen plaats. Enerzijds zal een bestaande woonbestemming inclusief bouwvlak worden gesplitst. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om een nieuwe burgerwoning te realiseren. Daarnaast wordt middels dit bestemmingsplan de reeds bestaande agrarische bestemming gewijzigd naar een bedrijvenbestemming. Door deze wijziging wordt het mogelijk gemaakt om ter plaatse een hoveniersbedrijf te exploiteren. Hieronder wordt per locatie de beoogde situatie gedetailleerd beschreven.

2.2.1. Schoolstraat 49

De wens is om op het vrijstaande perceel tussen de Schoolstraat 47 en Schoolstraat 51 een burgerwoning te realiseren. Vanuit volkshuisvesting is dit ook een gewenste ontwikkeling. Er wordt een stedelijke functie ontwikkeld in een omgeving die daar reeds voor is bestemd. De enkelbestemming 'wonen' is al reeds aanwezig op dit perceel, maar maakt onderdeel uit van de Schoolstraat 47. Derhalve dient deze 'losgekoppeld' te worden zodat een solitaire enkelbestemming met bouwvlak ontstaat.





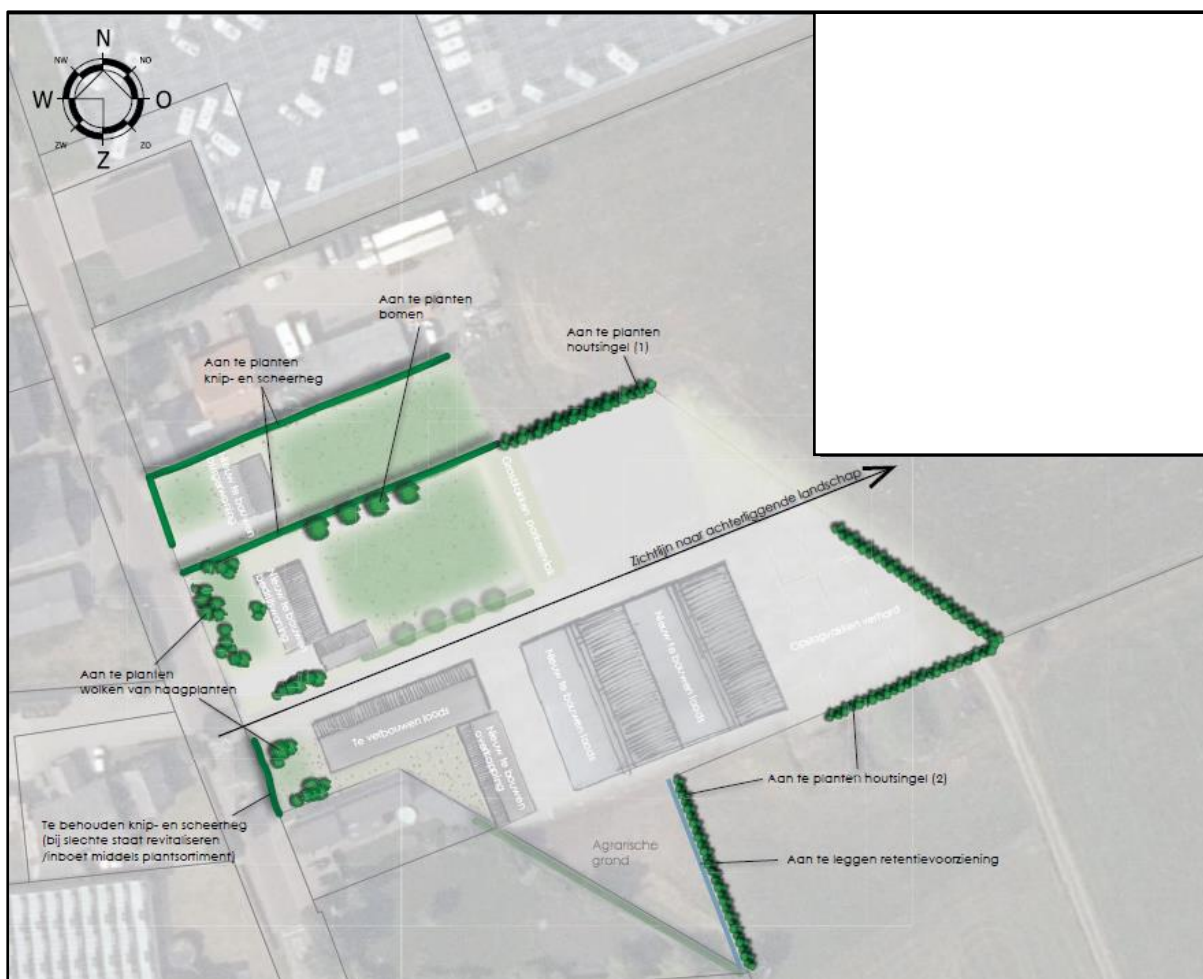
Afbeelding 7: Schets beoogde situatie Schoolstraat 49

Ook dient het bouwvlak, dat onderdeel uitmaakt van Schoolstraat 47, gesplitst te worden zodat ter plaatse een burgerwoning gerealiseerd kan worden. Binnen dit bouwvlak zal een woning met garage, tuinhuis en overige aanhorigheden worden gerealiseerd. De voorgevel van deze woning komt op dezelfde afstand van de weg te staan als de nieuwe bedrijfswoning van de Schoolstraat 51. Deze zal dan op een afstand van circa 12 meter van de weg worden gerealiseerd. Het beoogde bouwvlak met woning zal op een dusdanige afstand komen te liggen dat deze, planologisch en milieutechnisch gezien, geen belemmeringen vormt voor de omliggende bedrijven waaronder het toekomstige hoveniersbedrijf aan de Schoolstraat 51.

Voor de toekomstige woning geldt dat deze qua uitstraling en volume passend moet zijn in het straatbeeld van de Schoolstraat, waarbij tevens dient te worden voldaan aan de eisen van welstand van de gemeente Gilze en Rijen. Tijdens de aanvraag omgevingsvergunning bouwen dient dit te worden aangetoond.

2.2.2. Schoolstraat 51

Initiatiefnemer is voornemens is om zijn hoveniersbedrijf te vestigen aan de Schoolstraat 51 en om vanuit deze locatie zijn bedrijfsactiviteiten te exploiteren. Binnen deze locatie zullen meerdere wijzigingen plaatsvinden om een arbeidstechnisch, representatief en stedenbouwkundig gezien geschikt bedrijf te realiseren. In afbeelding 8 is de beoogde situatie van de gehele ontwikkeling weergegeven welke tevens in bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen.



Afbeelding 8: Schets beoogde situatie Schoolstraat 49-51

Allereerst wil men de bestaande bedrijfswoning in zijn geheel slopen en herbouwen. De huidige bedrijfswoning is gelegen op zeer korte afstand van de Schoolstraat. Deze afstand bedraagt nu circa 5 meter. De woning beschikt hierdoor vrijwel niet over een voortuin. Om het woongenot te verhogen, zal de woning verder naar achteren op het perceel worden herbouwd. Hierdoor zal de voorgevel van de woning op circa 12 meter van de Schoolstraat komen te liggen. Door de extra ruimte aan de voorkant, kan initiatiefnemer een ruimere voortuin realiseren. Dit is immers voor een hovenier een belangrijk 'visitekaartje' richting zijn klanten.

De beoogde herontwikkeling van de locatie zal gepaard gaan met de sloop van de bestaande rundveestal (ligboxenstal) met een oppervlakte van 1.200 m², welke in zijn geheel zal worden gesaneerd. De bestaande rundveestal is namelijk niet geschikt om op een goede en efficiënte wijze te hergebruiken voor het hoveniersbedrijf.

Naast dat de ligboxenstal wordt gesaneerd wordt ook de bestaande jongveestal, met een oppervlakte van 485 m², volledig gesaneerd. Ook voor dit gebouw geldt dat deze niet geschikt is om te hergebruiken ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Op de locatie van deze stal is men voornemens om twee nieuwe en moderne loodsen te bouwen met ieder een oppervlakte van 600 m². In de loodsen worden goederen, materieel en materiaal ten behoeve van het hoveniersbedrijf in opgeslagen. De loodsen worden voorzien van diverse overheaddeuren. Op deze manier kan het materieel gemakkelijk in en uit de loods worden gereden. De loodsen krijgen een eigentijdse uitstraling en zullen architectonisch aansluiten bij de rest van de bebouwing. Ten zuiden van deze loodsen zal een retentiesloot worden aangelegd om het schoon hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak op een natuurlijke wijze te bergen en te laten infiltreren in de bodem. De retentievoorziening zal een minimale inhoud krijgen van 8,4 m³.

De bestaande halfopen loods welke zich vooraan op het perceel bevindt, zal volledig worden verbouwd. De bestaande oppervlakte van 366 m² blijft hierbij ongewijzigd. Omdat de loods aan de voorzijde van het perceel is gesitueerd en hiermee gelijk het eerste zichtpunt is van het bedrijf, is het belangrijk dat dit bedrijfsgebouw esthetisch verbeterd. Belangrijk uitgangspunt voor het opknappen van deze loods is dat het ontwerp een frisse en eigentijdse uitstraling heeft die past bij het hoveniersbedrijf. Momenteel is de loods aan de voorzijde dicht gemetseld. Hier wenst initiatiefnemer dan ook een kantoor/kantine en ontvangstruimte te realiseren. In het momenteel open gedeelte wenst initiatiefnemer overheaddeuren te plaatsen. Een dergelijk voorbeeld is weergegeven in afbeelding 9. De nieuw te bouwen woning zal architectonisch aansluiten bij het ontwerp van deze loods. Zodoende krijgt het hoveniersbedrijf een uitnodigende en frisse uitstraling en wordt er een grote ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.



Afbeelding 9: Sfeerbeeld verbouw Loods

In aansluiting op de te verbouwen loods wordt aan de achterkant haaks op de loods een overkapping gerealiseerd. Deze overkapping krijgt met een breedte van 8 meter en een lengte van 20 meter een oppervlakte van 160 m². Onder de overkapping kunnen materieel en goederen uit het zicht worden gezet zodat het erf er verzorgd uit blijft zien.

Alle drie de bedrijfsgebouwen en de overkapping zullen fungeren als inpandige opslag en stalling van werktuigen, machines, goederen en containers ten dienste van het hoveniersbedrijf. Ook moet gedacht worden aan klein onderhoud/reparatie van eigen materieel, prefab montage van tuin gerelateerde elementen en verpakken van bijvoorbeeld grindzakken.

De aanwezige sleufsilo's en kuilplaten worden verwijderd. Ter plaatse zal een gedeelte van het terrein (max 800 m²) in gebruik worden genomen als depot/buitenopslag voor het hoveniersbedrijf. Gebruik en opslag van kleine gebruikshoeveelheden teeltaarde, zand, grind, groen(afval), etc. is onlosmakelijk verbonden met de exploitatie van een hoveniersbedrijf van dergelijke omvang. Opslag op locatie is efficiënt voor de werkvoorbereiding een dag later. Wanneer initiatiefnemer/de werknemers deze grondstoffen eerst elders op moet halen, alvorens aan een klus kan begonnen worden, kost dit onnodig veel verkeersbewegingen. Doorgaans wordt teeltaarde, zand, grind, etc. niet inpandig opgeslagen. Bovendien zal de bebouwing volledig in gebruik worden genomen ten behoeve van de stalling en berging, reparatie en onderhoud, opslag van containers en prefab montage. Wanneer hier stoffen als teeltaarde, zand en grind bij op worden geslagen, doet dit de voordelen van het inpandig stallen van de kostbare materialen teniet. Daarnaast is de bebouwing niet geschikt voor opslag van dergelijke stoffen en de bewerking hiervan met een loader of graafmachine. Het betreffen immers dichte loodsen, waarvan de laad- en losruimte beperkt is.

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.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

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

Het plan voorziet in de realisatie van één woning en één bedrijf in de vorm van een hoveniersbedrijf. De beoogde ontwikkeling is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling heeft geen betrekking op een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein en voorziet niet in een oprichting dan wel wijziging in een kantoor, detailhandel, woningbouwlocatie (meer dan 12 woningen) of een vergelijkbare stedelijke ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

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

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'Werken aan de slimme netwerkstad'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.'



Brabant doet het goed. Om top kennis- en innovatieregio te blijven en deze positie te versterken is het nodig dat Brabant zich sterker inzet voor een toekomstbestendig woon-, leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem. Binnen het netwerk zullen de verschillen toenemen. In en rond de grote steden is er een relatief hoge dynamiek: de economie en de bevolking van de stedelijke regio's groeit. Andere delen van Brabant, met name de grensregio's, krijgen te maken met krimp. De verschillen vragen om maatwerk: enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang de laagdynamische gebieden die rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur bieden te koesteren.

Om de doelen te bereiken wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er namelijk nog een forse woningbouwopgave, maar daarna loopt deze in omvang af. Dit betekent dat er de komende 10 jaar interessante kansen liggen om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

Onderhavig initiatief draagt bij aan de doelen die de provincie stelt. Middels inbreiding zal het woon- en werkaanbod binnen de gemeente worden uitgebreid. Tevens zal het plangebied een kwaliteitsimpuls krijgen door het in zijn geheel aan te pakken en te vernieuwen.

3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

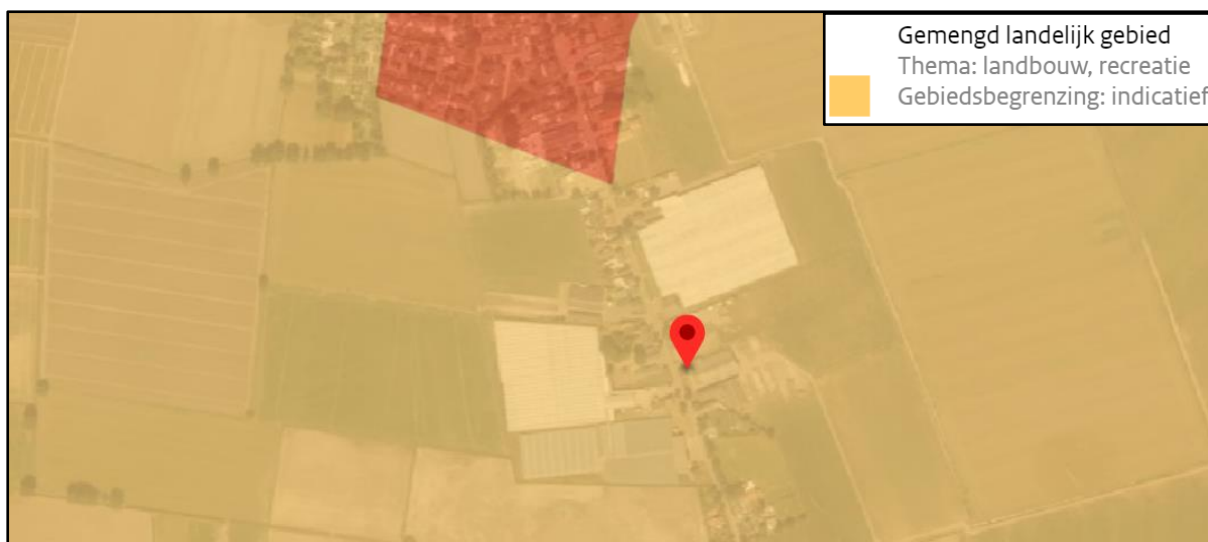
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

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

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 9, ligt de planlocatie in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

De beoogde planontwikkeling maakt dus onderdeel van een multifunctioneel gebied. Er vinden naast de op te richten woning en hoveniersbedrijf, ook overige activiteiten plaats zoals ook toerisme, kleinschalige stedelijke functies, agrarische functies, natuur en recreatie plaats. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.





Afbeelding 11: Uitsnede Structurenkaart Svro 2014

3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

De 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 van de Iov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de werkingsgebieden 'stedelijk gebied', 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied', 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij', zie afbeelding 13. In artikel 3.2 van de Iov is opgenomen dat indien meerdere bepalingen van toepassing zijn binnen één bouwperceel, de meest beperkende bepaling geldt. In dit geval ligt het plangebied zowel binnen 'stedelijk gebied' als 'gemengd landelijk gebied'. Conform de Iov dient getoetst te worden aan het zwaarste regiem. Derhalve wordt hierna getoetst aan de relevante voorwaarden.

De voorwaarden ten aanzien van de aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij' zijn niet van toepassing. Er is namelijk geen sprake van de exploitatie van een veehouderij.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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 artikel 3.6 t/m 3.8. 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.

Zoals in de beoogde situatie (paragraaf 2.2.2.) naar voren is gekomen, worden alle voorzieningen geconcentreerd binnen het bestaande bouwvlak. Uitbreiding van het bestaande bouwvlak is niet aan de orde.

Voor de toekomstige burgerwoning geldt dat sprake is van een inbreidingslocatie. Een perceel tussen de Schoolstraat 47 en Schoolstraat 51 zal worden voorzien van een bouwvlak om zo de bouw van een burgerwoning mogelijk te maken.

Gezien het bovenstaande geldt dat sprake is van zorgvuldig ruimte gebruik.

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. Uit deze toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft en zal hebben op de waarden in de omgeving.

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 een meerwaarde gecreëerd door de wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijvenbestemming en het realiseren van een burgerwoning, te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Tevens leidt de bestemmingswijziging tot een afname van emissies 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 de regio Hart van Brabant van toepassing. Op 26 november 2015 is de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' vastgesteld. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat er een kwaliteitsverbetering berekening opgesteld dient te worden. In bijlage 1 is de landschappelijke inpassing bijgevoegd en in bijlage 2 de berekening ten behoeve van de kwaliteitsverbetering. Het bedrag wat te kort komt in de berekening zal worden gestort in een landschapsfonds.

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



Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor een compacte bouwwijzen en intensivering van ruimtegebruik, bijvoorbeeld door functies als wonen, werken en zorg te combineren.

Het provinciaal beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het grootste deel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden.

In artikel 3.42 zijn de voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in stedelijk gebied. Het plan voorziet enerzijds in een herontwikkeling van een agrarische bestemming naar een bedrijvenbestemming voor de exploitatie van een hoveniersbedrijf. Anderzijds zal een bestaande woonbestemming inclusief bouwvlak worden gesplitst t.b.v. de realisatie van een burgerwoning. Hierdoor is er sprake van een ontwikkeling van een 'werk' en 'woon' locatie.

Aangezien de ontwikkeling dusdanig kleinschalig van aard is, heeft de ontwikkeling geen invloed op de regionale afspraken zoals bedoeld in afdeling 5.4 van de Iov. Er zijn namelijk geen bovengemeentelijke gevolgen. Wel moet er sprake zijn van een 'duurzame stedelijke ontwikkeling' zoals in artikel 3.42 lid 2 is verwoord.

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het plan voorziet in een herontwikkeling van een rundveehouderij met een agrarische bestemming naar een hoveniersbedrijf met een bedrijvenbestemming en het splitsen van een woonbestemming inclusief bouwvlak t.b.v. een burgerwoning. In het gemeentelijk beleid, paragraaf 3.3 van deze toelichting, komt naar voren dat de gemeente voornemens is om grootschalige (agrarische) bedrijfsbestemmingen om te schakelen naar een woon-werk locatie. In die zin past de herontwikkeling dan ook binnen dit uitgangspunt, daar een agrarische locatie wordt omgezet naar een werklocatie. Deze wijziging leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. In de beoogde situatie zal geen sprake meer zijn van geur-, fijnstof- en ammoniakemissie afkomstig uit het houden van dieren. De hindercirkel van de rundveehouderij zal verdwijnen. Een gezonde leefomgeving wordt door de sanering bevorderd. Naast de bestemmingswijziging voorziet het plan ook in de realisatie van een burgerwoning ter plaatse van een bestaande woonbestemming. Middels het toevoegen van een bouwvlak wordt het planologisch mogelijk om een burgerwoning te realiseren. Middels inbreiding zal het woonaanbod binnen stedelijk gebied worden vergroot. Dit past binnen de woningbouwafspraken zoals op regionaal niveau zijn bepaald. Uit het 'Regionaal perspectief op wonen en woningbouw 2021' van de regio Hart van Brabant, waar Gilze en Rijen onderdeel vanuit maakt, blijkt dat de huidige planvoorraad bestaat uit een derde deel van de harde plancapaciteit. Om voldoende dekking te behalen moeten er nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden komen. De gedachte is dat door de bouw van nieuwe woningen de doorstroming op gang komt en zo betaalbare woningen beschikbaar komen voor starters.

Met het initiatief is onder andere sprake van de sanering van verouderde stallen. Leegstand van bebouwing wordt hierdoor tegengegaan. De bestaande stallen zijn niet geschikt om her te gebruiken ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Eventuele verloedering en/of ondermijning in het buitengebied en de kern van Molenschot wordt hiermee voorkomen. Verder hoeft het bestaande bouwvlak niet te worden uitgebreid. Er is sprake van een passende kavelomvang, waarin alle beoogde functies op een



zorgvuldige wijze kunnen worden ingevuld. Het initiatief betreft geen NIMBY-ontwikkeling (not in my backyard) ontwikkeling. Gelet op de aanwezigheid van diverse (agrarische) bedrijven en woningen naast elkaar aan de rand van Molenschot, past de ontwikkeling van het hoveniersbedrijf binnen de karakteristiek van de omgeving. Verder wordt de verbouw van de voorste loods, de nieuwbouw van de twee loodsen en de bouw van de nieuwe woning esthetisch op elkaar aangesloten. Hierdoor ontstaat een frisse uitstraling die past bij een hoveniersbedrijf. Voor de bouw van de burgerwoning wordt gebruik gemaakt van een perceel dat gelegen is tussen de Schoolstraat 47 en 51. Dit betreft een bestaande woonbestemming inclusief bouwvlak waarop maar één burgerwoning is toegestaan welke al is gerealiseerd. Dit betreft de burgerwoning gelegen aan de Schoolstraat 47. Door de bestaande bestemming op te splitsen ontstaat een nieuw bouwvlak waarop de beoogde burgerwoning wordt gerealiseerd. De uitstraling van de woning zal worden afgestemd op de karakteristieke kenmerken van de omgeving. Het gehele plan voorziet hiermee in een ruimtelijke kwaliteitswinst. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is sprake van een duurzame ontwikkeling.

De nieuwe burgerwoning zal gasloos worden gebouwd en middels alternatieve duurzame energiebronnen worden voorzien van energie. Het hoveniersbedrijf zal op termijn worden voorzien van zonnepanelen om optimaal invulling te kunnen geven aan de productie van duurzame energie. Op het bedrijf zal ook een sloot worden gerealiseerd waarin niet-verontreinigd hemelwater op een natuurlijke manier kan worden opgevangen en kan infiltreren. Hiermee wordt geborgd dat bij regenbuien met een hoge piekbelasting geen waterschade ontstaat. Hiermee houdt het initiatief rekening met klimaatverandering.

Gezien het bovenstaande is de beoogde planontwikkeling in overeenstemming met artikel 3.42 van de Iov.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73)

Omdat het plangebied gedeeltelijk is gelegen binnen de aanduiding 'landelijk gebied' en 'gemengd landelijk gebied' en voornemens is om een niet-agrarische functie op te richten, dient te worden getoetst aan artikel 3.73 van de Iov.

Lid 1 Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

- 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
De beoogde ontwikkeling van het landelijke gebied betreft een gemengde plattelandseconomie met in hoofdzaak een agrarische economie met daarbij passende bestemmingen. Er is naast land- en tuinbouw in een gemengde plattelandseconomie ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Initiatiefnemer heeft de locatie aan de Schoolstraat 49-51 aangekocht. Dit betreft een voormalige rundveehouderij waarbij de opstallen en overige voorzieningen nog aanwezig zijn. Met de beoogde ontwikkeling wordt bebouwing van een vrijkomend agrarisch bedrijf hergebruikt voor een hoveniersbedrijf. Hierdoor wordt leegstand en verloedering van het buitengebied voorkomen en vindt er verbreding van agrarische activiteiten plaats. Waardoor het initiatief bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie. Daarnaast is in onderhavige toelichting tevens gekeken naar de toekomstvisie van de gemeente Gilze en Rijen. Dit is beschreven in paragraaf 3.3, hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de visie van de gemeente en derhalve passend is in de omgeving.



2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de genoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

In de toetsing aan artikel 3.6 tot en met 3.9 van de Iov is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit door de sanering van een (intensieve) veehouderij te combineren met hergebruik van bestaande bebouwing. Er is hierdoor sprake van een afname in emissie van o.a. ammoniak en fijnstof, waardoor het leefmilieu in de omgeving verbeterd. Doordat alle bebouwing in de beoogde situatie in gebruik wordt genomen ten behoeve van de bedrijfsfunctie is er geen sprake van overtollige bebouwing. Met het initiatief wordt leegstand en verloedering voorkomen.

- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*

Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel. Het bestaande bouwvlak wordt volledig herbestemd tot bedrijfsbestemming.

- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden gedeeltelijk gesloopt en herbouwd ten behoeve van de nieuwe bedrijfsfunctie. Eén voormalig bedrijfsgebouw zal hergebruikt worden ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Ten opzichte van de reeds bestaande situatie zal er een afname van 325 m² aan bebouwing plaatsvinden.

- d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*

1. *een kantoor met baliefunctie;*
 2. *lawaisport;*
 3. *mestbewerking.*

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen kantoor met baliefunctie, lawaisport of mestbewerking gerealiseerd.

Conform artikel 3.73, tweede lid, dient een bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt te borgen dat de functie, ook op lagere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting. Er dienen daartoe regels te worden gesteld:

Lid 2 Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*

Het hoveniersbedrijf wordt gerealiseerd in de bestaande, te renoveren en te herbouwen bebouwing. Het bebouwde oppervlak wordt gemaximaliseerd op basis van de huidige aanwezige oppervlakte. De omzetting zal niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking doordat sprake is van een kleinschalig karakter. In de regels van het bestemmingsplan zullen voorwaarden opgenomen worden ten aanzien van de gebruiksactiviteiten. Tevens wordt een maximum omvang aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van het hoveniersbedrijf opgenomen, zodat geborgd is dat verdere ontwikkeling op deze locatie niet meer mogelijk is. Zodra de ontwikkeling niet meer passend is op deze locatie zullen de bedrijfsactiviteiten worden verplaatst.

- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*

In de regels bij dit bestemmingsplan worden specifieke gebruiksregels opgenomen.



c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*

Stalling van machines en werktuigen vindt plaats binnen de gebouwen. Ter plaatse van de te verwijderen sleufsilos en kuilplaten zal een gedeelte van het terrein, maximaal 800 m², in gebruik worden genomen als depot/buitenopslag voor het hoveniersbedrijf. Hierbij gaat het voornamelijk om kleine gebruikshoeveelheden teeltaarde, zand, grind, groen(afval), etc. Opslag en gebruik van dergelijk materiaal is onlosmakelijk verbonden met de exploitatie van een hoveniersbedrijf van dergelijke omvang. Door het depot/buitenopslag achter de bedrijfsgebouwen te situeren, is er weinig tot geen impact op de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijk gezien vindt er derhalve geen verslechtering plaats aangezien. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat maximaal 800 m² aan buitenopslag is toegestaan.

d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

In de regels van het bestemmingsplan wordt niet voorzien in uitbreidingsmogelijkheden voor het hoveniersbedrijf waardoor het bedrijf bij uitbreiding genoodzaakt is om elders op een passende locatie te vestigen

Lid 3 Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*

De bedrijvigheid is kleinschalig en niet passend op een bedrijventerrein.

b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*

Er is geen detailhandelsvoorziening.

c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Er is geen voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg.

Gezien het bovenstaande is de beoogde planontwikkeling in overeenstemming met artikel 3.73 van de Iov.

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan en wordt een zorgvuldige veehouderij verzekerd door opname van voorwaarden in de regels bij dit bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

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

3.3.1. Structuurvisie

De ruimtelijke ambities van de gemeente Gilze en Rijen zijn uitgewerkt in een trilogie, het betreft de Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen', het ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!' en de structuurvisie 'Stedelijk Gebied Gilze en Rijen'. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd in de voorgaande toekomstvisie en het ambitiedocument. De structuurvisie concretiseert de ruimtelijke ambities en is daarmee het uitvoeringsdocument die als onderlegger dient bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen.

3.3.1.1. Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

De toekomstvisie 'Samen werken aan ontwikkeling: Wij zijn Gilze en Rijen!' geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025. Door de gemeente zijn de volgende ambities opgesteld;

- Versterken van onze positie als woongemeente in het groen tussen twee steden;



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

Het plan draagt bij om de ambities die de gemeente Gilze en Rijen heeft opgesteld te behalen. Enerzijds zal een nieuwe woonlocatie worden opgericht waarbij het plan bijdraagt aan het versterken van de positie als woongemeenten in het groen. Met name in de kernen Hulten en Molenschot wil men nieuwe woningen realiseren. Uit de visie blijkt dat woningbouwontwikkeling binnen de kernen nodig is om de vitaliteit van de gemeenschappen te kunnen waarborgen.

Anderzijds draagt het initiatief bij aan het versterken van de economische draagkracht in het buitengebied en het versterken van de positie als werkgelegenheidsgemeente door het oprichten van een bedrijvenbestemming. Door de wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijvenbestemming wordt voorkomen dat een jong en ambitieus bedrijf zich elders in de regio gaat vestigen. Er zal sprake zijn van een onderneming met voldoende toekomstperspectief voor/in Molenschot.

3.3.1.2. Structuurvisie 'Stedelijk gebied Gilze en Rijen'

Volgens de visiekaart is het plangebied gelegen in het lint aan de Schoolstraat, in de overgangszone van het stedelijk gebied naar het buitengebied, zie afbeelding 11. In het lint komen diverse woonbestemmingen en (agrarische) bedrijven naast elkaar voor.

De gemeente Gilze en Rijen zet voor Molenschot in op concentrische groei. Hiermee bewaakt de gemeente de ligging van Molenschot middenin het buitengebied. Voorkomen moet worden dat Molenschot, door verdichting van de lintbebouwing, vastgroeit aan recreatie- en campinggebieden rondom het dorp. Daarom wordt er een duidelijke grens getrokken tussen het dorp en het buitengebied, zodat het contrast behouden blijft. De gemeente is terughoudend in het toestaan van nieuwe bebouwing in de linten die buiten het dorp liggen. Dit om het landschappelijk karakter van deze linten te behouden. Echter is het voornemen van de gemeente wel om met een geleidelijke groei jaarlijks enkele woningen toe te voegen binnen Molenschot. Dit om in de lokale woningvraag te kunnen blijven voorzien.

Ter plaatse van de Schoolstraat, daar waar het plangebied aan is gelegen, wordt de relatie met het buitengebied versterkt. Dit door grootschalige bedrijvigheid landschappelijk beter in te passen en de schaarse doorzichten te behouden. Daarnaast zet de gemeente er op in om grootschalige bedrijvigheid om te vormen naar kleinschalige woon-werk kavels.

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van een rundveehouderij naar een hoveniersbedrijf en het realiseren van een burgerwoning door splitsing van een bestaande woonbestemming. dit speelt in op de lokale woningvraag en het geleidelijk toevoegen van woningen in Molenschot. Door de ontwikkeling wordt tevens een (grootschalig) agrarisch bedrijf opgeheven en een hoveniersbedrijf, welke valt in een lagere milieucategorie, opgericht. Deze ontwikkeling past binnen de visie van de gemeente om grootschalige bedrijvigheid om te vormen naar kleinschalige woon-werk kavels. Er wordt namelijk een kleinere bedrijvigheid gerealiseerd én een woonkavel. Het plan zal tevens worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing waarbij de zichtlijn naar het achtererf gebied behouden zal blijven. Het initiatief sluit derhalve aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen.





Afbeelding 13: Uitsnede Structuurvisiekaart, plangebied met rood omcirkeld

3.3.2. Wonen in Gilze en Rijen, doorstromen, duurzaam en divers

De woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen, doorstromen, duurzaam en divers' (december 2019) draagt bij aan de ambitie van Gilze en Rijen als een aantrekkelijke, duurzame en gezonde gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren. De gemeente zet in op de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen, het betaalbaar houden van wonen voor iedereen, het aanpakken van de stevige verduurzamingsopgave en uitvoering geven aan de nieuwe samenwerking binnen wonen, zorg en welzijn. De woonvisie geeft vorm en inhoud aan de ambitie op het gebied van wonen.

De woonvisie richt zich op vier pijlers:

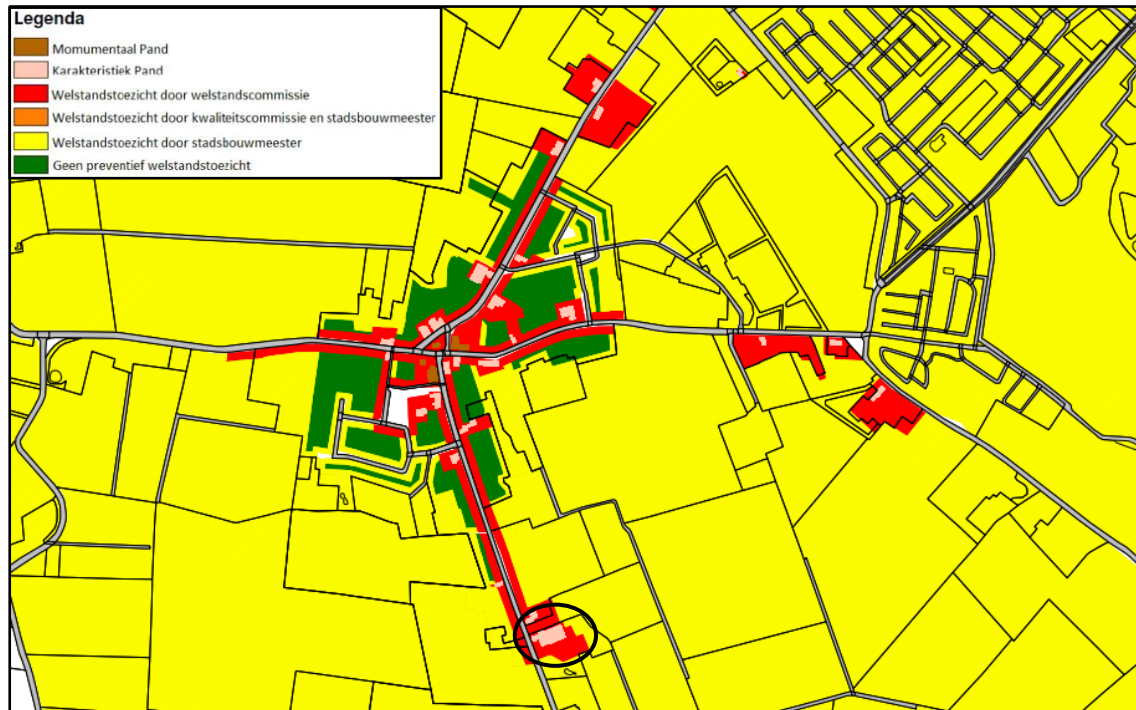
- *Vitale en leefbare kernen;* we streven naar het behoud van het dorps- en ruimtelijk karakter, versterken de diversiteit zowel qua woningvoorraad als bevolkingssamenstelling en focussen ons op de bestaande voorraad.
- *Betaalbaar wonen;* we staan voor voldoende betaalbare woningen. We zetten nieuwbouw in als motor voor doorstroming en hebben aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- *Een duurzame woningvoorraad;* sociaal én particulier. Daarbij gaan we voor circulair, klimaat adaptief en een schoon wonen leefklimaat. Hierbij speelt de energie-transitie een belangrijke rol.
- *Comfortabel wonen met zorg en welzijn;* we faciliteren het langer zelfstandig wonen thuis in de wijk en waar nodig in geclusterde vorm.

Geconstateerd is dat er de afgelopen jaren minder is gebouwd dan was berekend in de prognose. Om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen, dient de woningproductie vergoot en versneld te worden. De komende jaren wil de gemeente een inhaalslag maken op nieuwbouw. Hiermee wordt voorzien in de (uitgestelde) woningbehoefte en kunnen in de aankomende jaren meer nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd, dan in eerste instantie in de provinciale prognose is opgenomen.

De komende jaren is men voornemens om een inhaalslag te maken waarbij circa 125 tot 150 woningen per jaar worden gerealiseerd. Onderhavig plan draagt bij aan deze ambitie door toevoeging van één burgerwoning binnen stedelijk gebied.

3.3.3. Welstandsnota Gilze-Rijen

Het welstandsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen is op 20 december 2010 vastgesteld. Het welstandtoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het grondgebied is aangeduid met groene, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand toezicht, alleen nog eventueel een 'vangnetregeling' achteraf voor bijzondere gevallen. Voor de gele gebieden geldt een beperkt aantal algemene voorschriften en wordt het welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.



Afbeelding 14: Uitsnede welstandsnotakaart, plangebied met zwart omcirkeld

De planlocatie is gelegen in een rood gebied. Dit betekent dat de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de welstandsnota beoordeeld. Het plangebied valt binnen de gebiedscategorie 'Dorpscentrum Molenschot'.

De stedenbouwkundige structuur in het gebied wordt gekenmerkt door gebogen straten waaraan vrijstaande bebouwing zijn gesitueerd op ruime kavels en met kleine verspringingen in de rooilijn. Het straatbeeld is zeer divers en loopt uiteen van kleinschalige woonhuizen tot historische boerderijen. Bebouwing bestaat veelal uit aardkleurig metselwerk en dakbedekking met donkere (gesmoorde) dakpannen of riet.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden ingediend, wanneer dit het geval is wordt het initiatief getoetst aan de welstandsnota.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

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

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

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

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 er geen negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden waardoor hiervoor geen MER noodzakelijk is.

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. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

Voor de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' t.b.v. een hoveniersbedrijf, geldt dat er geen grenswaarden zijn opgenomen in het besluit. De bouw van een woning valt onder categorie D.11.2 van de bijlage bij het besluit MER. Omdat de bouw van één burgerwoning niet wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., is het opstellen van een m.e.r. aanmeldnotitie niet noodzakelijk.

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.



4.2.1.1. Beleid 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.

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 inwerking 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 water- en 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 moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

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

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

4.2.1.2. Beleid waterschap

Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De doelstelling van het waterprogramma luidt als volgt; Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

De ambitie van het waterschap is samen met de omgeving te werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Het realiseren van deze ambitie 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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer



hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

Door middel van de Keur van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het realiseren van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft per 1 april 2021 voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

4.2.1.3. Gemeentelijk beleid

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2021-2025 is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen.

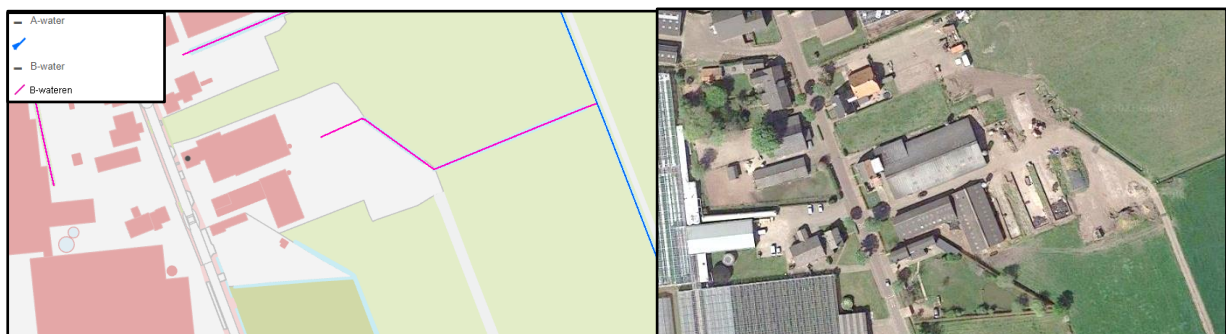
Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden.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

Binnen de gemeente zijn de volgende maatregelen opgenomen met als doel het inzamelen van hemelwater, verwerken van hemelwater en het voorkomen belemmering bestemming door grondwater;

- *Systeemkeuze in de watertoets:* alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn;
- Bij herbebouwing zonder toename van het verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 7 mm.
- Bij nieuwbouw of toenemend verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 60 mm.
- Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (bv. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta;
- Controle gescheiden aanlevering van hemel- en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande situatie is te zien dat achter de Schoolstraat 51 een B-watergang is gelegen, welke aansluit op een A-watergang.



Afbeelding 15: Uitsnede oppervlakte wateren

Te zien is in afbeelding 19 dat, volgens de legger, door het plangebied en het bouwvlak van Schoolstraat 51 een B-watergang zou moeten lopen. In de naast gelegen luchtfoto is te zien dat deze is gedempt.

Deze demping heeft in het verleden al plaatsgevonden. In afbeelding 20 is te zien dat deze al in 2007 (laatst beschikbare luchtfoto) al was gedempt. Hier zijn erfverhardingen en sleufsilo's op aangebracht.



Afbeelding 16: Luchtfoto 2007 (Bron: www.topotijdreis.nl)

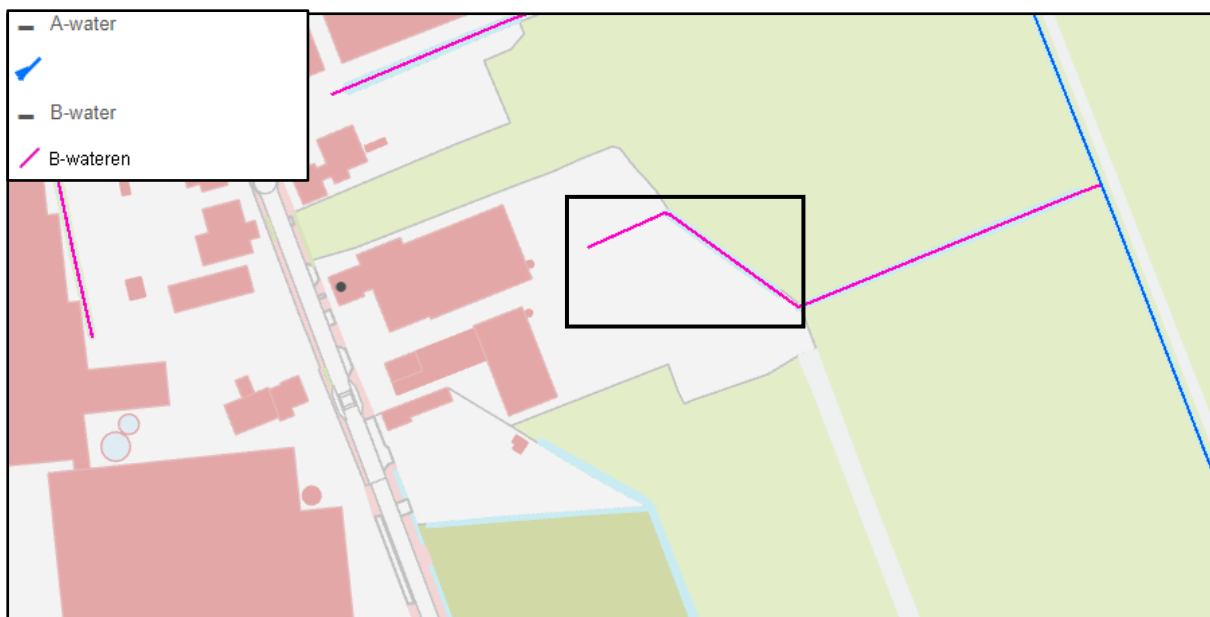
In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt, ter plaatse van de Schoolstraat 51, het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

Voor de Schoolstraat 49 geldt dat dit perceel planologisch gezien bestemd is als wonen, maar in gebruik is als cultuurgrond/agrarische grond. Op dit perceel zijn geen gebouwen en/of verhardingen aanwezig waardoor er geen afvalwater ontstaat en het hemelwater direct kan infiltreren in de bodem.

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

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

Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van de omliggende behouden blijvende watergangen in acht worden genomen. Binnen 5 meter van de watergang ten oosten van de Schoolstraat 51 worden geen nieuwe obstakels, zijnde bebouwing dan wel landschapselementen, mogelijk gemaakt. De watergang die binnen het bouwvlak zou moeten liggen, is reeds gedempt en zal ook gedempt blijven. De watergang die ten oosten van het plangebied ligt, direct aansluitend aan het bouwvlak, zal ook worden gedempt, zie afbeelding 18. Voor het dempen van deze sloot is initiatiefnemer reeds in het bezit van een vergunning. Ter compensatie zal een retentievoorziening ten zuiden van het plangebied worden aangelegd waarin het niet-verontreinigd hemelwater op een natuurlijke manier kan worden opgevangen en kan infiltreren.



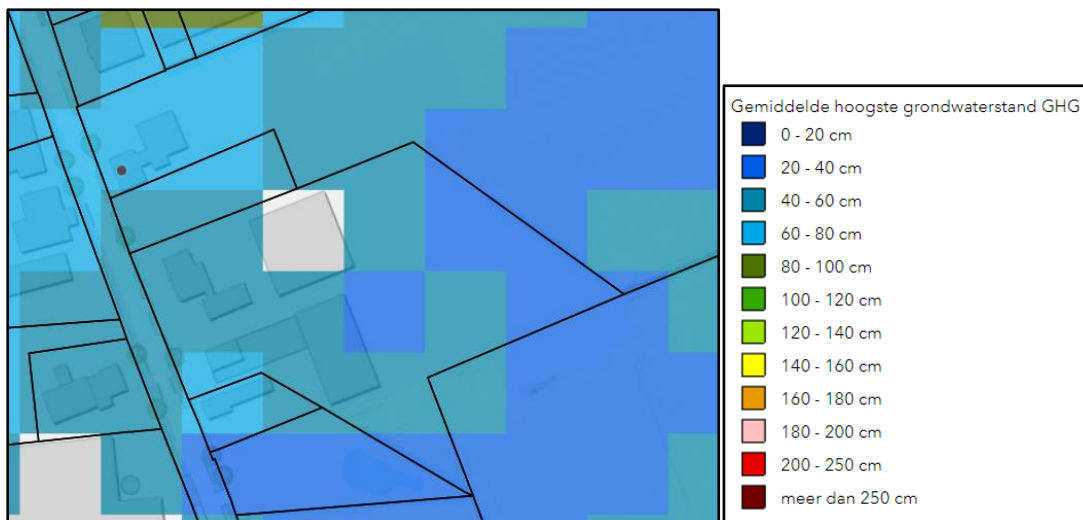
Afbeelding 17: De te dempen watergangen, weergegeven met zwart vierkant

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Overtollige agrarische bedrijfsbebouwing en erfverhardingen zullen verdwijnen. Hiervoor in de plaats zullen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd t.b.v. het hoveniersbedrijf. In de beoogde situatie zullen er dus twee nieuwe moderne loodsen met ieder een oppervlakte van 600 m² aanwezig zijn, de bestaande en verbouwde loodsen met een oppervlakte van 336 m² en een overkapping van 160 m². Dit komt er dus op neer dat in de beoogde situatie 1.696 m² aan bedrijfsbebouwing t.b.v. het hoveniersbedrijf aanwezig zal zijn. Ten opzichte van de bestaande situatie is er dus sprake van een afname aan bedrijfsbebouwing van 325 m². Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem. Echter conform het gemeentelijke beleid dient voor vervangend oppervlakte tevens een waterberging van 7 mm te worden gerealiseerd. In de beoogde situatie komt dit neer op 1.200 m² aan vervangende nieuwbouw en derhalve een waterberging van 8,4 m³ (1.200 m² * 7 mm).

Achter de beoogde nieuwe loodsen van ieder 600 m² wordt een retentiesloot worden gerealiseerd waarin het niet-verontreinigd hemelwater op een natuurlijke manier kan worden opgevangen en kan infiltreren. De retentiesloot beschikt over ruim voldoende capaciteit voor de benodigde wateropvang.

Daarnaast zal op het perceel tussen Schoolstraat 47 en Schoolstraat 51 een burgerwoning worden gerealiseerd. Op dit perceel vindt een toename in verharding plaats. Deze toename zal nooit meer bedragen dan 500 m². Conform het gemeentelijke beleid dient er derhalve een wateropvang te worden gerealiseerd voor de toename in dakoppervlakte. De exacte toename van dakoppervlakte dient nog nader te worden bepaald aangezien nog niet bekend is wat voor een woning er zal worden gerealiseerd. echter kan er vanuit worden gegaan dat de oppervlakte van de woning circa 200 m² zal bedragen. Derhalve dient er een retentievoorziening van circa 12 m³ te worden gerealiseerd (200 m² * 60 mm). Binnen het plangebied is er voldoende ruimte om een retentievoorziening te realiseren van 12 m³.

De retentievoorzieningen zullen worden gerealiseerd rekening houdend met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De gemiddelde hoogste grondwaterstand binnen het plangebied is in onderstaande afbeelding in beeld gebracht. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt tussen de 20 en 80 cm.



Afbeelding 18: Uitsnede Kaartbank, GHG kaart

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van de waterbergingsvoorzieningen. Op deze manier is er geborgd dat er ten alle tijden wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid gekeken naar de waterberging.

Voor beide locaties geldt dat afvalwater van huishoudelijke aard wordt geloosd op het gemeentelijk riool waarop beide locaties op worden aangesloten.

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

4.3. Natuur

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

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

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

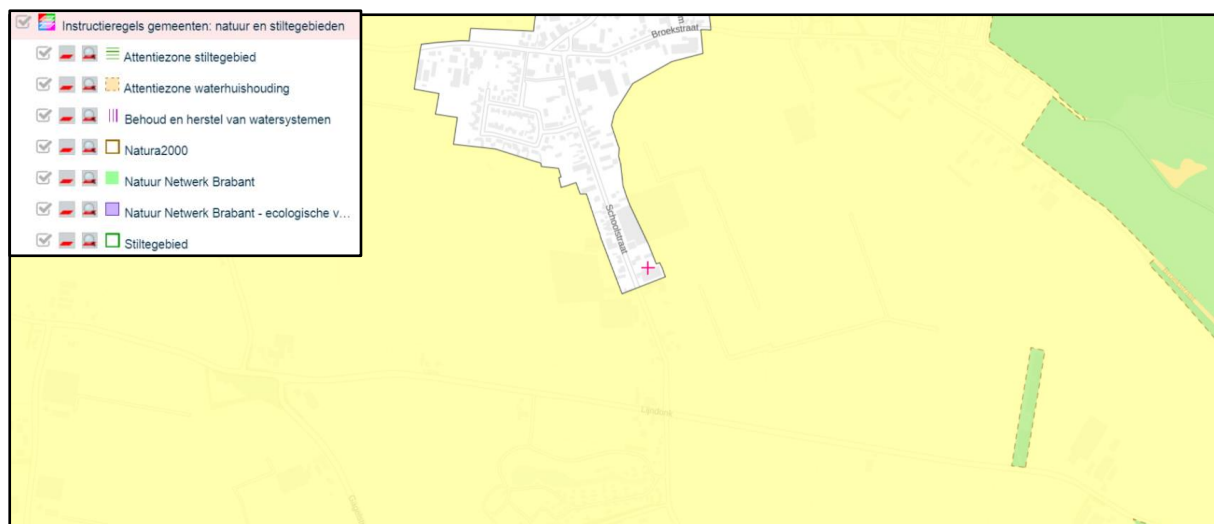
Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de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

beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies 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 verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen de planlocatie geen NNB aanwezig, zie afbeelding 22. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Afbeelding 19: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov

4.3.2. Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

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

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een

vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Ulvenhoutse Bos, dat op een afstand van circa 4,5 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).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS berekeningen gemaakt voor de realisatie- en gebruiksfase van het initiatief. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet in bijlage 2. In bijlage 3 en bijlage 4 zijn de rekenresultaten van deze berekeningen opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. 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.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Schoolstraat 49-51, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing en nieuw te realiseren bebouwing, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Echter, de aanwezigheid van beschermde soorten kan niet geheel worden uitgesloten. Om deze reden is een quickscan flora-fauna uitgevoerd om te onderzoeken of zich in de aanwezige te slopen gebouwen beschermde soorten voordoen.

Tijdens de quickscan is onderzoek gedaan naar aanwijzingen die kunnen duiden op de aanwezigheid van beschermde flora, zoogdieren, vogels, amfibieën, vissen, reptielen, vlinders en libellen. Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Wel geldt dat gedurende de sloopwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met het broedseizoen van de vogels. Daarom wordt geadviseerd sloopwerkzaamheden uit te voeren buiten de periode maart en augustus. De zorgplicht is en blijft altijd van kracht. De quickscan is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting. De ecologische quickscan is uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan. Een quickscan is doorgaans 3 jaar geldig. Sinds het uitvoeren van de quickscan is de situatie binnen het plangebied onveranderd. Zo ook de status van het voorkomen van beschermde flora en fauna.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen vergunning noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.4.1. Cultuurhistorie

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



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

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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

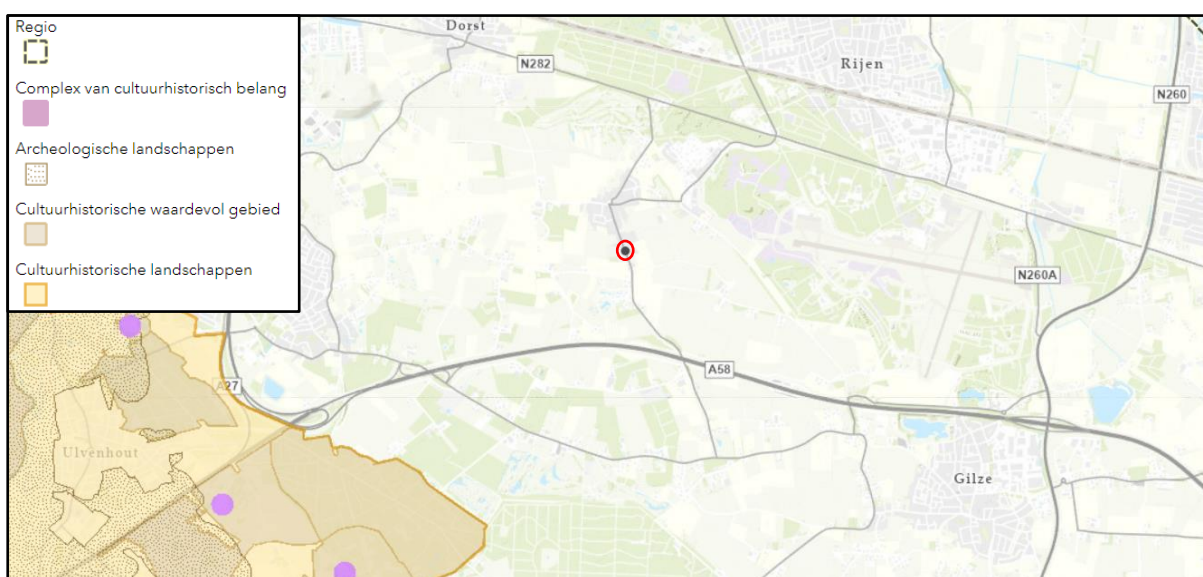
Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie afbeelding 23. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.





Afbeelding 20: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Iov

Als aanvulling op de interim omgevingsverordening 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' wenst de gemeente dat, zolang er geen gemeentelijk beleid is, tevens wordt getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Bestemmingsplannen dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen te worden getoetst aan de CHW-kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. In afbeelding 24 is een uitsnede van de CHW-kaart weergegeven.



Afbeelding 21: Uitsnede CHW-kaart, locatie weergegeven met rode cirkel

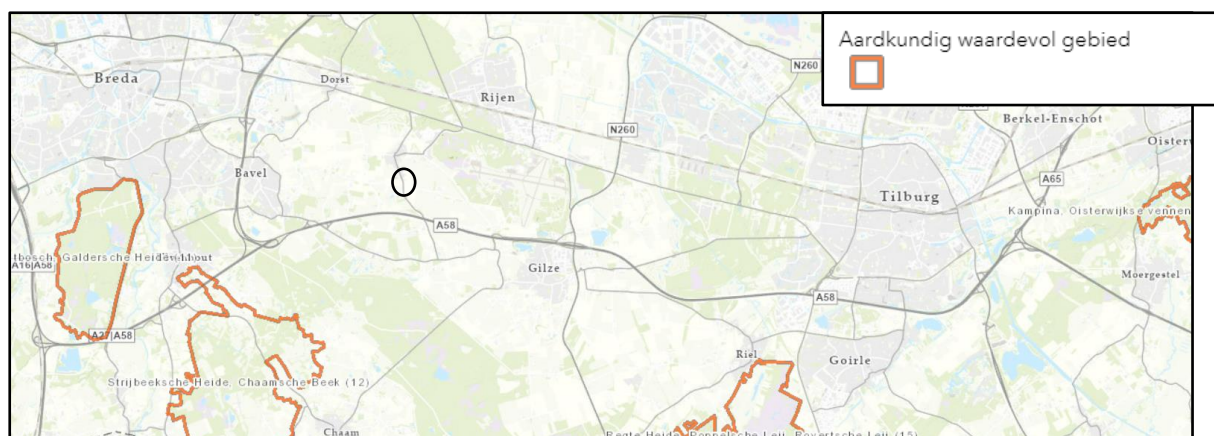
Uit een beoordeling van de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen een regio met een provinciaal cultuurhistorisch belang. Het betreft de regio 'Baronie'. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. De Aa of Weerij en de Mark bevinden zich in het westelijk deel. In het oostelijke gedeelte ligt de breuklijn die de westgrens vormt van de Roerdal Slenk. In het zuiden stromen 't Merkske, de Chaamse beken en de Strijbeekse beek. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Het cultuurhistorische belang is aanwezig in het feit dat het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere

landgoederen. De ontwikkelingsstrategie ziet toe op behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren en het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van het gebied. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard. Het initiatief betreft geen ontwikkeling waarin de cultuurhistorische waarden van het gebied kunnen worden versterkt, dan wel zorgt voor een aantasting van de cultuurhistorische waarden zoals aanwezig binnen de regio 'Baronie'. Het planvoornemen tast deze waarden dan ook niet aan.

4.4.2. Aardkundig waardevolle gebieden

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

De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben. Uit afbeelding 25 blijkt dat de locatie niet gelegen is in een aardkundig waardevol gebied. Derhalve is verdere toetsing niet noodzakelijk.



Afbeelding 22: Uitsnede kaart 'Aardkundig waardevolle gebieden', locatie aangeduid met zwarte cirkel

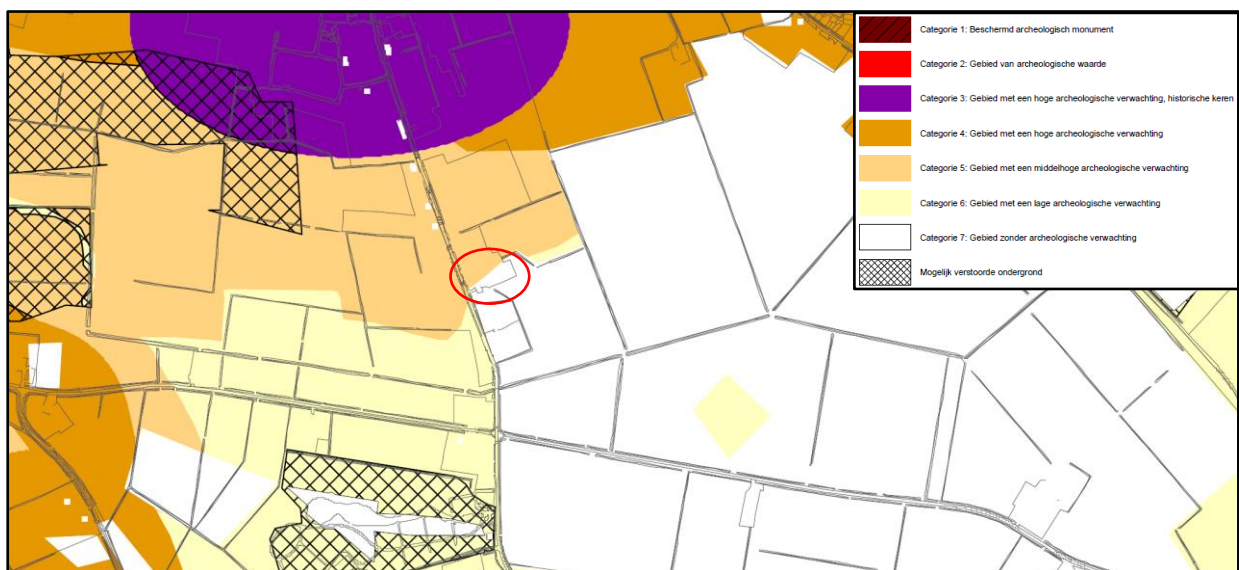
4.4.3. Archeologie

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

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

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. De gemeente Gilze en Rijen heeft daarom op 26 april 2011 het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen' vastgesteld. In het beleidsplan onderscheidt de gemeente Gilze en Rijen een 7-tal verwachtingen. Deze variëren van een zeer hoge verwachting tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. In afbeelding 26 is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien. Uit de afbeelding blijkt dat voor het plangebied twee verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn opgenomen. Gedeeltelijk is de locatie gelegen in een gebied zonder archeologische verwachting en gedeeltelijk in een gebied waar een middelhoge archeologische verwachting voor geldt.



Afbeelding 23: Uitsnede gemeentelijk archeologische beleidskaart

Voor ontwikkelingen binnen dit gebied die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 meter onder het maaiveld, geldt een verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Aangezien de beoogde ontwikkeling de aangegeven grenzen overschrijdt, geldt dat er een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Op beide percelen heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 10) om de archeologische waarde ter plaatse te beoordelen. Uit onderzoek is gebleken dat slechts een deel van het plangebied dusdanig is verstoord dat er geen archeologische resten meer worden verwacht. Dit verstoorde deel is weergegeven in bijlage 12 van het archeologisch onderzoek. Doordat dit gedeelte dusdanig is verstoord, zal op dit gedeelte geen dubbelbestemming 'Archeologie' worden opgenomen. Voor het overige geldt dat er aanvullend onderzoek wordt geadviseerd. Echter zijn op dit moment geen gegevens bekend over de precieze dieptes van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw. Hierdoor kan nog niet exact worden bepaald waar wel of geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Geadviseerd wordt om de archeologische onderzoeksgrens over te nemen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zal daarom een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat verplicht om vervolgonderzoek aan te leveren ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Het archeologische onderzoek is uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan. Sinds het uitvoeren van het archeologische onderzoek is de situatie binnen het plangebied niet veranderd; er hebben geen bodemingrepen plaatsgevonden. Derhalve zijn de archeologische verwachtingswaarden niet veranderd.

4.5. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Schoolstraat is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap en op de structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen.

Ter plaatse is een oude zandontginningslandschap aanwezig. Landschappelijke kenmerken van dit landschap zijn het relatief open en rationeel verkavelde landschap met grote percelen en linten met laan- en sierbeplanting. Erfbeplanting is rond het erf, 'cultuurlijk' aan de voorzijde en meer landschappelijk naar achter toe. In de oude besloten zandontginningsgebieden is met de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde. Op de betreffende percelen zijn weinig landschapselementen te vinden, enkel bij Schoolstraat 51 zijn enkele beukenhagen gelegen.

De perceelsgrenzen van het beoogde hoveniersbedrijf worden voorzien van nieuwe en bestaande knip- en scheerhagen en houtsingels. Hierbij zal een ruimte open gelaten worden om een zichtlijn naar het achterliggende landschap te creëren vanaf de Schoolstraat. Ook bij de woning worden enkele struweelvormers aangeplant. Om te waarborgen dat bij regenbuien met een hoge piekbelasting geen waterschade ontstaat, zal ten zuiden van het plangebied een retentiesloot worden aangelegd. De erfgrans van de Schoolstraat 49 zal ook worden voorzien van een knip- en scheerheg. Deze nieuwe groenstructuren in het landschap versterken het eigen karakter van het gebied en verkleinen de ruimtelijke schaal. De aan te planten groenstructuren versterken deze karakters.

Door deze landschapsversterkende maatregelen wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken en sluit het aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving en sluit het aan op de Structuurvisie Buitengebied.

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

4.6. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich meebrengt 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.

Voor de Schoolstraat 49 geldt dat ter plaatse reeds een woonbestemming met bouwvlak aanwezig is. Op deze gronden hebben geen bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden die hebben kunnen leiden tot verontreiniging van de bodem en/of grondwater. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Voor het hoveniersbedrijf geldt dat er geen nieuw gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. De bestaande bedrijfswoning mag al als zodanig worden gebruikt, maar zal enkele meters naar achteren worden geplaatst, daar waar de voormalige rundveestal gesitueerd was. Om deze reden is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hiermee is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In de grondmonsters bleek in één van de grondmonsters een verhoogde gehalten met lood aanwezig te zijn. Ter hoogte van de bovengrondse tank is in één van de twee monsters een licht verhoogde gehalte met minerale olie aangetroffen. Op basis hiervan kan de bodemkwaliteit als aanvaardbaar worden geacht.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte met xylenen, barium en nikkel aangetroffen. In één van de peilbuizen is een verhoogde concentratie van barium aangetroffen welke de interventiewaarde overschrijdt.



Strikt formeel is de bodem niet geheel vrij van bodemverontreiniging en zou nader onderzoek noodzakelijk zijn naar de verhoogde concentratie barium in het grondwater. In het onderzoeksrapport wordt echter geconcludeerd dat dit niet zinvol wordt geacht omdat;

- In de vaste bodem geen verhoging van de onderzochte stoffen zijn aangetoond. Er is dus geen sprake van een bron op locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verhoging;
- De filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, daar waar van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen als gevolg van natuurlijke uitlogging;
- Er in de huidige situatie geen humane risico's zijn;
- Uit eerdere uitgevoerde onderzoeken in de omgeving van het plangebied, verhoogde concentraties met barium zijn aangetroffen in het grondwater. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Op basis van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat nader onderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet noodzakelijk is. Er is 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. Het gehele onderzoek is in bijlage 6 opgenomen. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek is de situatie binnen het plangebied niet veranderd, er zijn geen bodemverontreinigende ingrepen uitgevoerd. Er kan derhalve vanuit worden gegaan worden dat de bodemgesteldheid niet is veranderd.

4.7. Spuitzones

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

Binnen een afstand van 50 meter rondom het plangebied zijn geen vollegronds- en sierteelt percelen.

4.8. 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 o.a. agrarische en niet agrarische bedrijven. Tevens is de locatie gelegen aan een belangrijke weg voor het inkomend en uitkomend verkeer van en naar Molenschot. Hierdoor is reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

De ontwikkeling bestaat enerzijds uit de realisatie van een burgerwoning en anderzijds uit de realisatie van een hoveniersbedrijf. Het oprichten van een burgerwoning mag de beoogde ontwikkeling van een hoveniersbedrijf en andersom elkaar niet in de weg liggen. De beoogde bedrijfsactiviteiten vallen in het kader van de 'Bedrijven en Milieuzonering' onder de categorie *plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²*. Een dergelijk bedrijf valt hierdoor in milieucategorie 3.1. Binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt voor een bedrijf binnen milieucategorie 3.1 een richtafstand van 30 meter tot omliggende burgerwoningen. Door middel van een specifieke aanduiding wordt gewaarborgd dat binnen een straal van 30 meter tot aan de nieuw te bouwen burgerwoning aan de Schoolstraat 49, geen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden t.b.v. het hoveniersbedrijf.

Daarnaast mag het toekomstige hoveniersbedrijf, naast de toekomstige burgerwoning, ook richting andere woonbestemmingen geen onevenredige hinder veroorzaken. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de huidige planologische situatie een rundveehouderij is toegestaan welke aan te merken is als milieucategorie 3.2. Zoals aangegeven vallen de toekomstige bedrijfsactiviteiten onder milieucategorie 3.1. Planologisch gezien zal de ontwikkeling leiden tot een verlaging van de milieucategorie. Hierdoor zal het woon- en leefklimaat richting de omgeving verbeteren. De dichtstbijzijnde bestaande woning is gelegen aan de Schoolstraat 53. De woning is gelegen tegen het toekomstige bestemmingsvlak. Echter, er vindt planologisch gezien een verbetering plaats doordat de milieucategorie wordt verlaagd. Omdat de milieucategorie wordt verlaagd ten opzichte van de huidige planologische situatie, wordt aangenomen dat de hinder ten aanzien van geluid wordt verminderd. Zeker omdat bij een rundveehouderij de geluidsbelasting (afkomstig van ventilatoren, dieren en machines) constant aanwezig is. Bij een hoveniersbedrijf vinden de werkzaamheden grotendeels bij derde plaats waardoor de geluidshinder beperkt blijft tot de aan- en afvoer van personeel naar de externe locaties. De verwachting is daarom dat de hinder beperkt is.

Verder zijn in de nabijheid van de toekomstige burgerwoning aan Schoolstraat 49 twee tuinbouwbedrijven aanwezig, welke zouden kunnen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de komst van de burgerwoning. Deze bedrijven zijn respectievelijk gelegen aan de Schoolstraat 45 en de Schoolstraat 62. Conform de 'Bedrijven en Milieuzonering' valt een tuinbouwbedrijf met kassen, welke al dan niet worden verwarmd middels gasverwarming, onder milieucategorie 2. Binnen 'gemengd gebied' geldt derhalve een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen het beoogde bouwvlak en het bouwvlak van de Schoolstraat 62 bedraagt circa 30 meter. Voor het bedrijf aan Schoolstraat 45 en de toekomstige burgerwoning bedraagt deze afstand circa 40 meter.

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de 'Bedrijven en Milieuzonering' geen belemmeringen zijn.



4.9. 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 verblijfsklimaat gegarandeerd?

4.9.1. *Omgekeerde werking t.p.v. bedrijfswoning (Schoolstraat 51)*

De ontwikkeling leidt tot het beëindigen van een rundveehouderij, ter plaatse van de Schoolstraat 51, waardoor het planologisch gezien niet meer mogelijk is om bedrijfsmatig vee te houden. Ter plaatse wordt een nieuw bedrijf in de vorm van een hoveniersbedrijf opgericht. De bedrijfswoning is en blijft een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en blijft onderdeel uitmaken van een voormalige veehouderij. Op grond van artikel 3, tweede lid, van de Wgv geldt voor een woning behorende bij een voormalige veehouderij en gelegen buiten de bebouwde kom, een afstand van ten minste 50 meter tot omliggende veehouderijen. 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 dichterbij veehouderijen in de omgeving wordt gesitueerd, verandert de toetsingsafstand voor die veehouderijen niet.

Gezien het bovenstaande worden omliggende veehouderijen, door de functiewijziging naar een hoveniersbedrijf in combinatie met het verplaatsen van de bedrijfswoning, niet onevenredig aangetast in de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.9.2. *Omgekeerde werking t.p.v. burgerwoning (Schoolstraat 49)*

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden vaste afstanden.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren. In dit geval liggen er reeds bestaande geurgevoelige objecten dichterbij de omliggende veehouderijen, dan de beoogde burgerwoning. Die objecten zijn dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen, niet de burgerwoning. Hierdoor zullen bestaande geurgevoelige objecten de veehouderijen ook altijd meer belemmeren dan de beoogde geurgevoelige objecten binnen de planlocatie zullen doen.

De realisatie van één burgerwoning leidt er niet toe dat er een onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

4.9.3. *Woon- en leefklimaat*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel 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. Voor rundveehouderijen en paardenhouderijen geldt een richtafstand van 100 meter. Voor pluimveebedrijven en varkenshouderijen wordt een richtafstand van 200 meter aangehouden. Rondom een straal van 250 meter zijn geen (actieve) veehouderijbedrijven gelegen. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.



Daarnaast is in afbeelding 27 te zien dat de achtergrond geurbelasting ter plaatse van het plangebied tussen de 0 O_{Ue}/m³ en 3 O_{Ue}/m³ bedraagt. Dit komt overeen met milieukwaliteit 'Zeer goed'.



Afbeelding 24: Uitsnede achtergrondgeurbelasting

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ter sprake een acceptabel woon- en leefklimaat heerst.

4.10. Luchtkwaliteit

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

4.10.1. 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 (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

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

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;

- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

4.10.1.1. Schoolstraat 49

Het initiatief betreft het creëren van één nieuwe 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 één woning mogelijk wordt gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

4.10.1.2. Schoolstraat 51

Er is dus geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Voor het beoogde hoveniersbedrijf dient bepaald te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Voor het aantal vervoersbewegingen dat benodigd is voor het hoveniersbedrijf is uitgegaan van de kerncijfers zoals deze zijn opgenomen in de CROW-publicatie 381. Voor een dergelijk bedrijf is uitgegaan van de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Dit omdat de bedrijfsactiviteiten het beste aansluiten in deze categorie. Er is uitgegaan van een verkeersintensiteit behorende bij 'Schil Centrum'. Dit omdat het bedrijf tegen de bebouwde kom van Molenschot is gelegen. Voor een dergelijk bedrijf gelegen in 'Schil centrum' geldt een verkeersintensiteit van 5,0 bewegingen per 100 m² bedrijfsgebouwen. In de beoogde situatie zijn circa 1.700 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Dit zou neer komen op 85 (17 * 5) bewegingen per dag. Dit aantal wordt niet als representatief geacht omdat een hoveniersbedrijf juist veelal op locatie aan het werk is. Gebruikelijk is om in de ochtend naar de klant te rijden waarna het werk wordt verricht en aan het einde van de dag terug te rijden naar de zaak.

Omdat het bedrijf maximaal 8 werknemers in dienst heeft, wordt in de Worst-case situatie uitgegaan dat iedereen beschikt over een vervoersmiddel, welke ieder 4 bewegingen per dag maken (2 bewegingen van en naar het bedrijf, 2 bewegingen voor onvoorziene zaken). Dit komt neer op 32 bewegingen per dag.

Omdat het bedrijf ook beschikt over 'zware' vervoersmaterialen zoals een tractor, containerwagen, vervoersmiddelen voor het vervoeren van kranen, etc. is gekozen dat ongeveer 50% van alle bewegingen bestaan uit 'zwaar' materiaal.



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		32
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,14
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

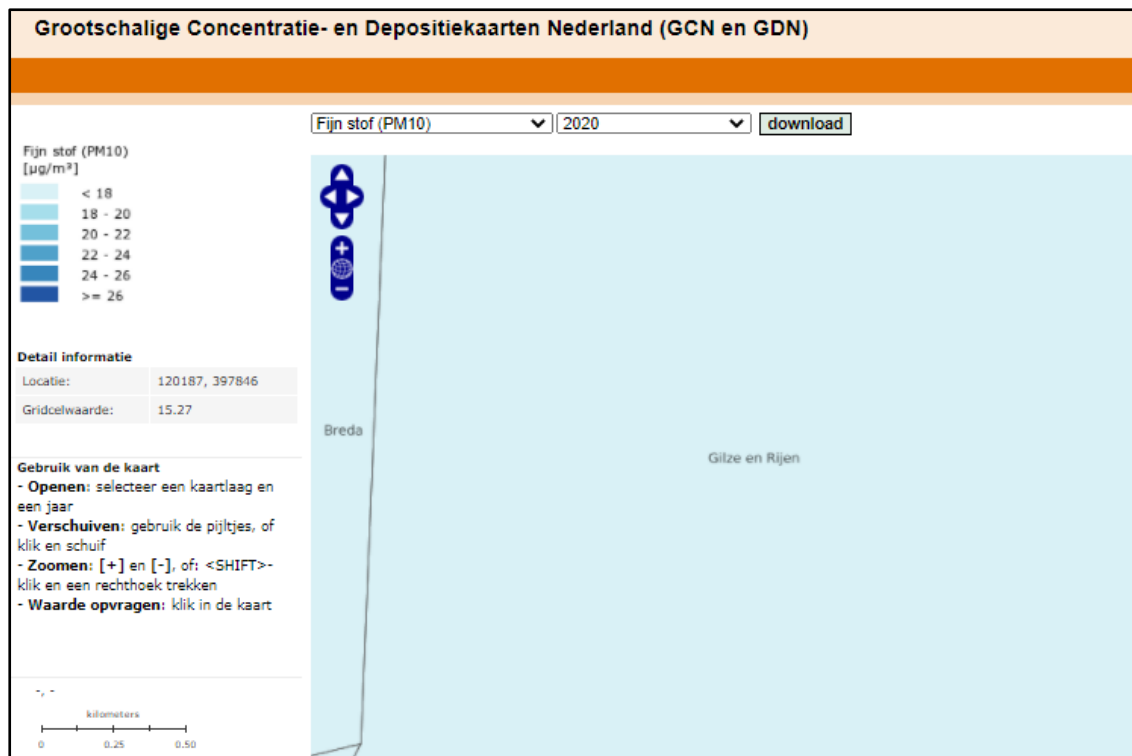
Afbeelding 25: Uitsnede NIBM-rekentool

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.

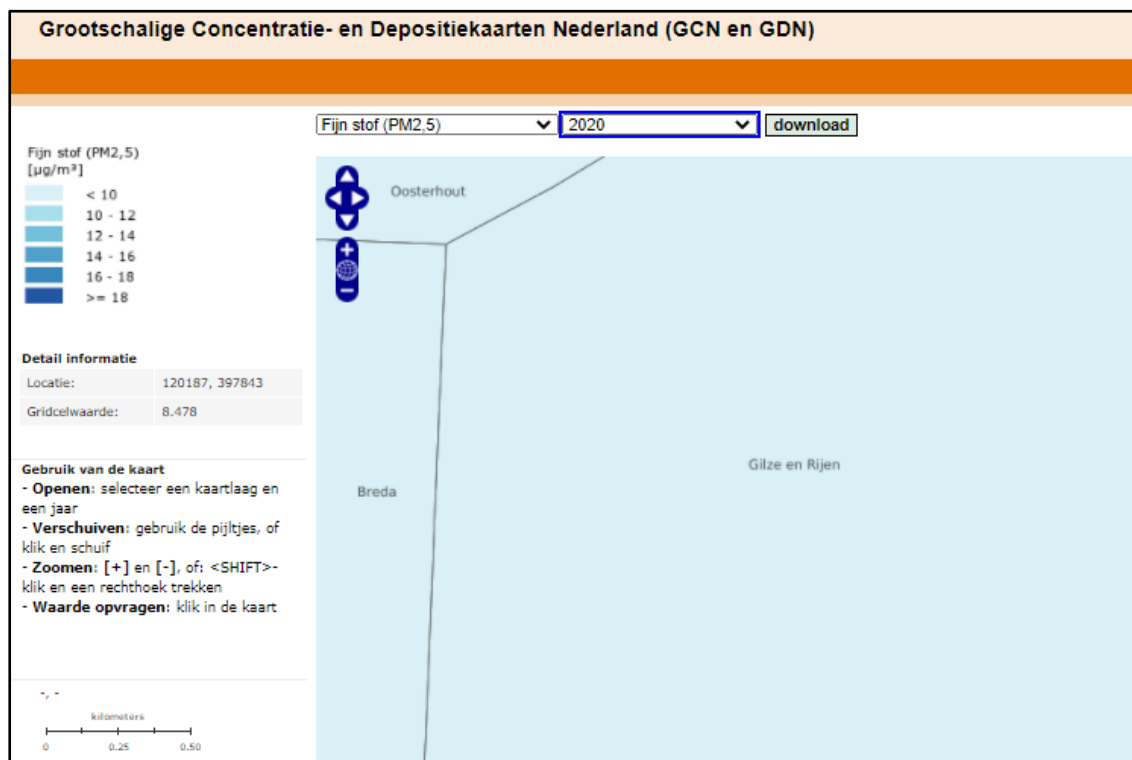
4.10.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

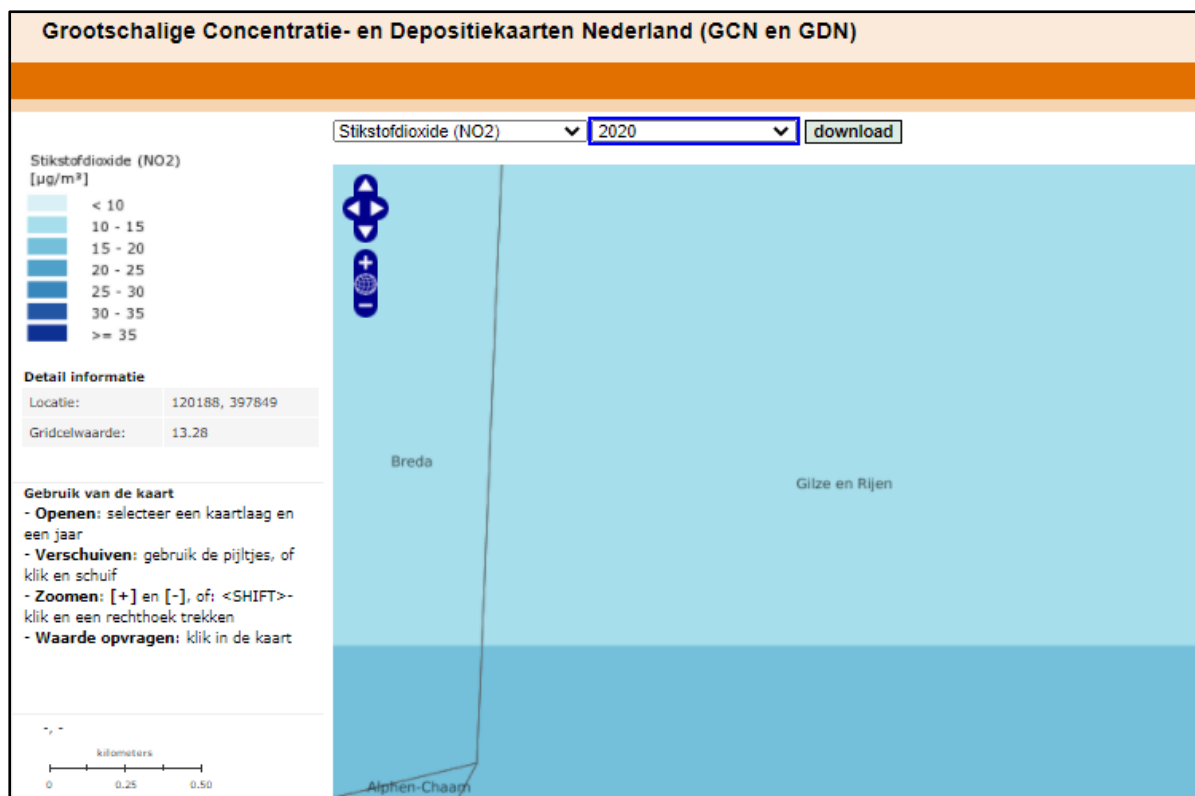
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 15,27 µg/m³, voor PM_{2,5} 8,478 µg/m³ en voor NO₂ 13,28 µg/m³, zie afbeelding 29 t/m 31.



Abbeelding 26: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM_{10}



Abbeelding 27: Uitsnede GCN-kaart fijnstof $\text{PM}_{2,5}$



Afbeelding 28: Uitsnede GCN-kaart fijnstof NO₂

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

4.11. 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 industrielawaaï. 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.

Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht. De objecten liggen in de geluidszone van de Schoolstraat. Dit betreft een 30 km/h weg. In de Wgh is bepaald dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is voor locaties waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen een verkeerzone waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Dit omdat op wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt buiten de lage snelheid gewoonlijk ook een lage verkeersintensiteit aanwezig is. Hierdoor zal altijd voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Echter geldt voor de Schoolstraat dat deze volledig is beklinterd. Tevens begint, ter hoogte van Schoolstraat 53, de bebouwde kom. Buiten de bebouwde kom is de maximum toegestane snelheid 60 km/h waardoor sprake is van optrekkend en afremmend verkeer. Gezien de ligging en het feit dat de 30 km/h weg volledig is beklinterd, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of de gevelbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hiermee wordt onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Uit de berekeningen van het akoestisch onderzoek, zie bijlage 7, blijkt dat de gevelbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 48 dB zal bedragen. De gevelbelasting voldoet derhalve aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hiermee is aangetoond dat in het kader van akoestiek sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

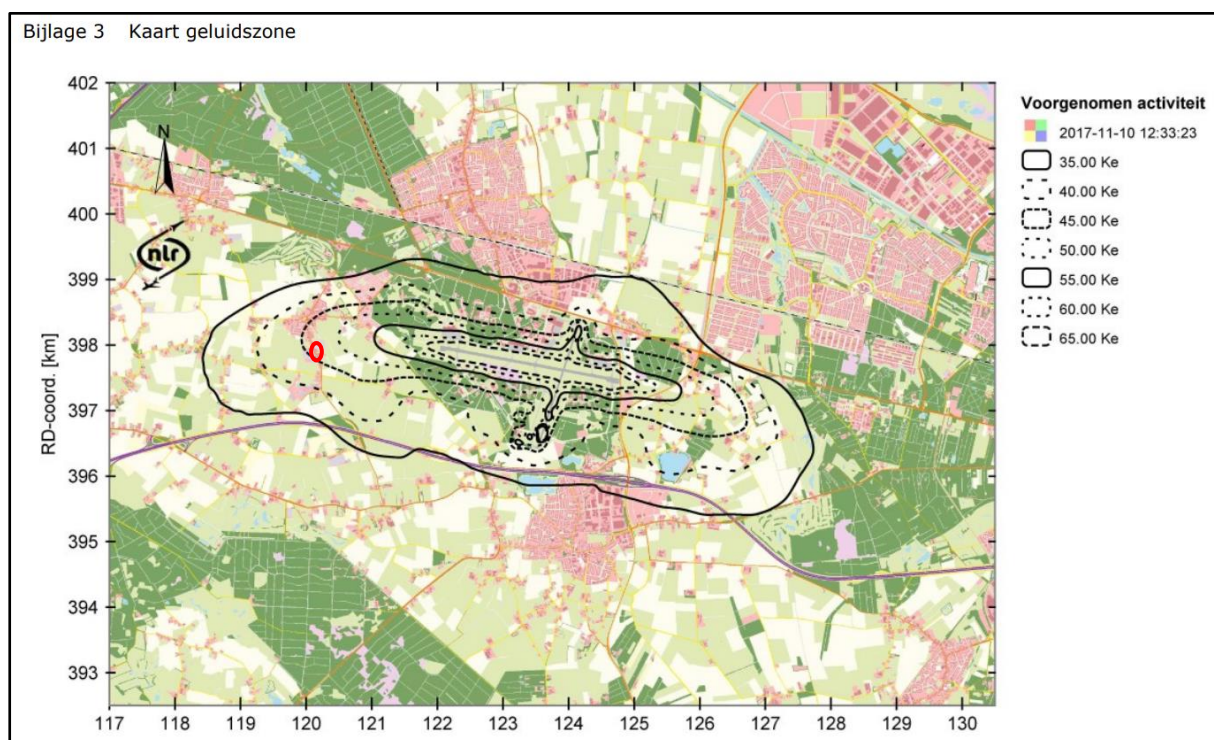
Het akoestische onderzoek is uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan. Sinds het uitvoeren van het akoestisch onderzoek is de verkeersintensiteit van de weg niet onevenredig veranderd/vergelijkbaar gebleven. Derhalve is de akoestische situatie ten aanzien van de gevelbelasting niet veranderd.

4.11.1. Luchtverkeerslawaaï

Conform het vigerende bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – geluidsgevoelige functie – 1 (35-45 Ke-lijn). Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat het niet toegestaan is om woningen toe te voegen. Echter kan door burgemeester en wethouders een ontheffing worden verleend voor het toevoegen van een woning mits sprake is van een grondgebonden karakter. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van één vrijstaande woning, wat gezien wordt als grondgebonden. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal gelijktijdig een ontheffing worden aangevraagd.

Defensie is momenteel bezig met een luchthavenbesluit voor vliegbasis Gilze en Rijen. De ontwerpbeschikking hiervan heeft tot en met 6 maart 2018 ter inzage gelegen, maar gezien de grote aantallen zienswijzen tegen het besluit, is het besluit nog niet vastgesteld. Met het in werking treden van het luchthavenbesluit vervalt het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart, wat wordt vervangen door het Besluit Militaire Luchthavens.

Omdat het Luchthavenbesluit nog niet is vastgesteld, zal nog worden getoetst aan het ontwerp Luchthavenbesluit. Conform het ontwerpbesluit ligt de locatie net binnen de nieuwe 45 Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen.



Afbeelding 29: Ke-zonering ontwerp luchthavenbesluit, plangebied weergegeven met rode cirkel

Volgens artikel 5 eerste lid van het Besluit Militaire Luchtvaart is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen die op het tijdstip van vaststelling van de geluidszone daarbinnen nog niet aanwezig zijn en waarvoor nog geen vergunning voor het bouwen is verleend, 35 Kosteneenheden.

In artikel 6 van het Besluit Militaire Luchtvaart staat dat in afwijking van artikel 5, eerste lid, de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in dat artikel 45 Kosteneenheden is:

1. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen;
2. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen;
3. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die binnen het desbetreffende gebied worden verplaatst naar een locatie waar de geluidsbelasting ten gevolge van het luchthavenluchtverkeer minder is, met dien verstande dat aan de oude woning of het andere geluidsgevoelige gebouw de bestemming wordt onttrokken; of
4. voor woningen die ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid.

Aangezien de locatie ruimtelijk is gelegen binnen de bebouwde kom kan op grond van artikel 7 een nieuwe woning worden toegevoegd en een woning worden verplaatst. Er zal tevens de volgende kwalitatieve toets plaatsvinden:

Grondgebonden geluid

Naast lawaai van het vliegverkeer kent de vliegbasis ook zogenaamd inrichtingslawaai of grondgebonden lawaai. Dit is geluid afkomstig van activiteiten op de basis zelf. Bijvoorbeeld het proefdraaien van (vliegtuig)motoren. Dit gebied wordt ook wel de 50 dB(A)-contour genoemd en is vastgelegd in het bestemmingsplan. De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour.

56 db(A) Lden contour

De (oude en nieuwe) contouren gaan uit van een berekening in Kosteneenheden. Met de huidige inzichten is een berekening in Lden (decibel) realistischer. Deze berekening levert een contour op waar de planlocatie buiten ligt.

Externe veiligheid

Het gebruik van de helikopters brengt gevaar met zich mee, een zogenaamd plaatsgebonden risico, ook wel PR 10^{-6} . De contouren worden bepaald door de opslag van munitie, brandstofleidingen en -opslag en het vliegen zelf geeft ook risico's. De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour.

Cumulatie van snelweg- of spoorgeluid

Buiten de directe overlast van de vliegbasis kent de gemeente nog drie belangrijke geluidsbronnen, namelijk de spoorlijn Breda-Tilburg, de snelweg A58 en de provinciale wegen. Er kan sprake zijn van cumulatie van geluid afkomstig van het spoor of de (snel)weg, samen met het geluid van de vliegbasis. De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour.

Rattle Noise

Naast het geluid wat door de vliegtuigen en helikopters wordt veroorzaakt is er nog een hinderbron die overlast veroorzaakt: rattle noise. Dit zijn trillingen die worden veroorzaakt door de helikopters. De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling doorstaat de kwalitatieve toets. Hierdoor is het mogelijk om de beoogde woningen te ontwikkelen. Nadat het bestemmingsplan definitief is vastgesteld zal, ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen, een akoestisch onderzoek worden overhandigd waarin de karakteristieke geluidwering is onderzocht.

4.12. Verkeer en parkeren

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

De planlocatie ligt aan de Schoolstraat. Een verharde weg die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer van en naar de bebouwde kom van Molenschot. Richting het noorden wordt de weg, via de bebouwde kom, ontsloten door de Kapelstraat en de Broekstraat. Wanneer men verder



richting het noorden gaat is, via de Veerstraat, de N282 goed te bereiken. Richting het zuiden wordt de weg ontsloten door de Lijndonk en de Raakeindse Kerkweg. Via deze wegen kan ontsloten worden richting de A58. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. Er zullen in de beoogde situatie namelijk voornamelijk personenvervoersmiddelen (al dan niet met aanhanger) van en naar de inrichting bewegen. Zwaar verkeer zal aanwezig blijven, maar deze zullen vele malen lager liggen dan dat het geval is bij een agrarisch bedrijf. Dit omdat er niet dagelijks vrachtverkeer noodzakelijk is voor het afvoeren van mest, afleveren voer, ophalen melk etc.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de beoogde situatie is uitgegaan van de 'Nota parkeernormen Gilze en Rijen 2017'. Hierbij is rekening gehouden met het oprichten van één burgerwoning en het exploiteren van een hoveniersbedrijf.

Ten aanzien van wonen geldt, voor een woning met een oppervlakte van meer dan 90 m², dat er minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn voor eigen gebruik. Daarnaast geldt een toeslag van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. In totaal moeten per woning minimaal 3 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Voor zowel de burgerwoning als de bedrijfswoning geldt dat het perceel voldoende ruimte biedt voor het aanleggen van minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is bij een hoveniersbedrijf is aangesloten bij de categorie 'Bedrijf extensief, bezoekers extensief'. Hiervoor geldt een minimale parkeerbehoefte van 1,1 per 100m² bedrijfsvloer oppervlak. Deze zijn benodigd voor de opslag van eigen voertuigen en eventuele bezoekers. In de beoogde situatie wordt circa 1.700 m² aan bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Dit komt neer op (afgerond) 19 parkeerplaatsen (1,1 * 17).

Voertuigen t.b.v. het eigen bedrijf worden grotendeels inpandig in de nieuw te bouwen loodsen en overkapping gestald. Het bedrijf heeft verschillende voertuigen in het bezit. De aanwezige schovels, graafmachines etc. zijn qua omvang te vergelijken met een bestelbus. Voor dergelijke voertuigen wordt aangehouden dat, rekening houdend met vrije uitrijd mogelijkheden, circa 20 m² stallingsruimte per voertuig benodigd is. Dit betekent dat er minimaal 380 m² (19 * 20) inpandige stallingsruimte wordt gebruikt voor het stallen van voertuigen. Hiervoor zijn de nieuw te bouwen loodsen, met een omvang van ieder 600 m², en de overkapping van 160 m² beschikbaar. De overige ruimtes zijn beschikbaar als werkplaats, opslag overig materiaal, opslag goederen, etc. Tevens dient te worden opgemerkt dat de graafmachines en schovels grotendeels, in het kader van werkvoorbereiding, op de aanhangwagens blijven staan waardoor effectief met de beschikbare ruimte wordt omgegaan.

Tot slot dient rekening gehouden te worden met bezoekers. Conform de parkeernota bedraagt het aandeel bezoekers 5%. Van de benodigde parkeerplaatsen (19) dient 5% beschikbaar te zijn voor bezoekers. Dit betekent dat op locatie 1 parkeerplaats voor bezoekers beschikbaar wordt gesteld. Deze zal vooraan het perceel worden gerealiseerd.

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

4.13. 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.

4.13.1. 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

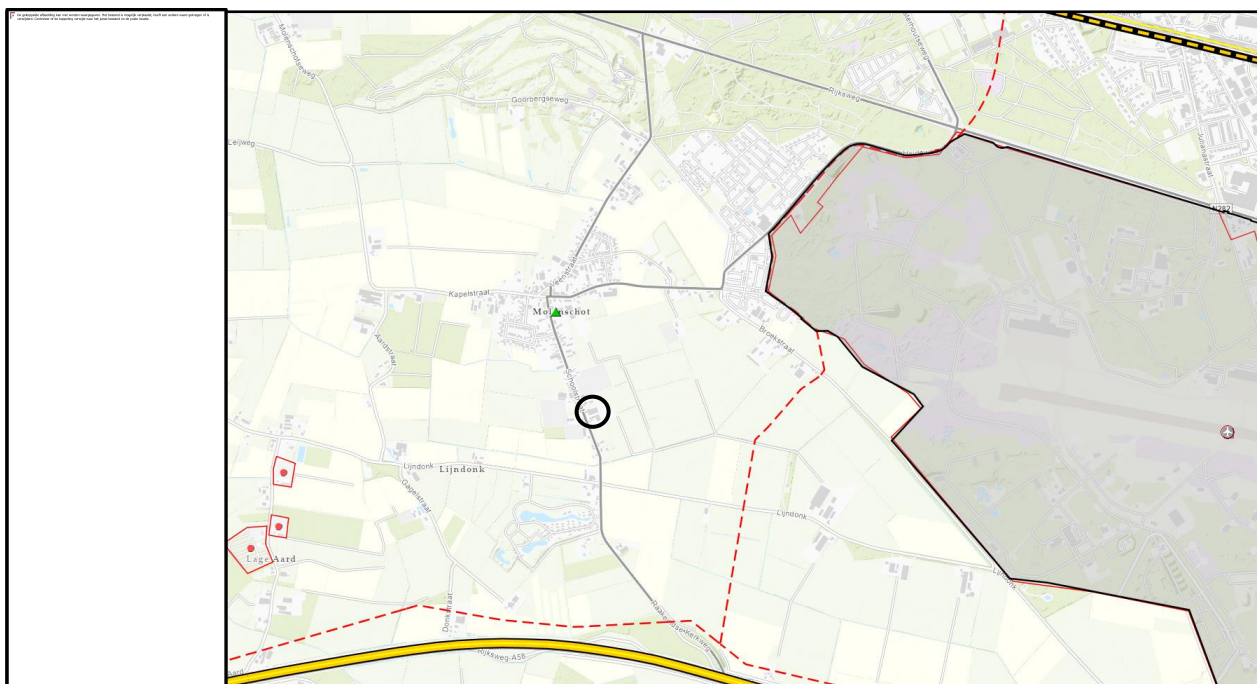
Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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.

4.13.2. 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 33.





Afbeelding 30: Uitsnede risicokaart

4.13.2.1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (exploitatie van een hoveniersbedrijf en realisatie burgerwoning) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

4.13.2.2. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Conform het gestelde in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik worden gesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op een grotere afstand dan 200 meter van het plangebied. Het gaat daarbij om de rijksweg A58 (> 1 kilometer) en de spoorlijn Tilburg-Breda (> 2 kilometer).

4.13.2.3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is tegenover het plangebied een dubbelbestemming 'Leiding – water' opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten deze dubbelbestemming en heeft derhalve geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels.

Op de risicokaart, afbeelding 27, is te zien dat op een afstand van circa 750 meter een gasleiding is gelegen. De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

4.13.2.4. Militair vliegveld Gilze-Rijen

Op de risicokaart worden enkel defensie-inrichtingen getoond waar buiten het hek beperkingen gelden aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen gelden binnen bepaalde veiligheidszones. Daarbinnen mogen

bijvoorbeeld geen woningen en andere kwetsbare objecten worden gebouwd en mogen ook geen wegen aangelegd worden. Om elk militair terrein zijn drie zones (A, B en C) vastgesteld. Hoe dichter bij een militair terrein, hoe strenger de regels. Het plangebied is niet gelegen binnen één van deze drie zones.

4.13.2.5. Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.14. 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 27). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

4.15. 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 4.9 is reeds uiteen gezet dat in een straal van 250 meter geen veehouderijen zijn gelegen. 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. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

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

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

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

5.2. Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Enkelbestemming 'Bedrijf';
- Enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing';
- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Bouwvlak;
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Functieaanduiding 'Hovenier';
- Functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – geen bedrijfsactiviteiten';
- Functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag';
- Bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – vab';
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 7';
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 8';
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 9';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie – 1';
- Gebiedsaanduiding 'ihcs – 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – ils – 5';
- Gebiedsaanduiding 'overig – kernrandzone';
- Gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch verbredingsgebied';



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

Op de verbeelding worden enkele specifieke aanduidingen opgenomen. Deze worden hieronder specifiek toegelicht.

- *Bouwwlak*

Voor de bouw van de nieuwe burgerwoning aan de Schoolstraat 49, dient een bouwwlak te worden opgenomen.

- *Enkelbestemming: 'Groen – Landschappelijke inpassing'*

De beoogde landschappelijke inpassing wordt in het bestemmingsplan vastgelegd middels de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'

- *Functieaanduiding: 'Hovenier';*

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zal de functieaanduiding 'hovenier' opgenomen worden, waarmee wordt geborgd dat ter plaatse een hoveniersbedrijf mag worden geëxploiteerd.

- *Specifieke bouwaanduiding: 'vab';*

Om te voorkomen dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet zal toenemen, wordt de specifieke bouwaanduiding – vab opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat er niet meer dan 1.700 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig mogen zijn.

- *Functieaanduiding: 'Specifieke vorm van bedrijf – geen bedrijfsactiviteiten'*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in paragraaf 4.8 toegelicht dat in een straal van 30 meter rondom de nieuwe burgerwoning aan de Schoolstraat 49, geen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. Binnen de bedrijvenbestemming zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – geen bedrijfsactiviteiten' worden opgenomen, waarmee wordt geborgd dat daarbinnen geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden.

- *Functieaanduiding: 'Specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag'*

Aangegeven is dat, voor de werkvoorbereiding, buitenopslag mag plaatsvinden. Echter mag dit enkel achter de nieuw te bouwen loodsen zodat het vanaf de straat niet zichtbaar is en het perceel een georganiseerd karakter behoudt. Om te borgen dat nergens anders buitenopslag zal plaatsvinden, zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag' opgenomen worden met een maximale omvang van 800 m² en een maximale hoogte van 3,0 meter.

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.

De regels worden zo gewijzigd dat ter plaatse van de Schoolstraat 49 een burgerwoning gerealiseerd kan worden. Ten aanzien van het toekomstige hoveniersbedrijf geldt dat de exploitatie van een hoveniersbedrijf mogelijk wordt gemaakt.

In de regels zal worden opgenomen dat de omvang van de bedrijfsgebouwen niet mag worden vergroot. Ten behoeve van de bedrijfsvoering wordt buitenopslag toegestaan, mits deze achter de nieuw te plaatsen loodsen zal bevinden. Tevens zal worden gewaarborgd dat op de bedrijvenbestemming, welke binnen 30 meter van de nieuw te bouwen burgerwoning aan de Schoolstraat 49, geen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden, dit in het kader van de 'Bedrijven en Milieuzonering'. Tot slot worden enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen zodat omschakeling naar een ander bedrijfstype kan plaatsvinden.



6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Schoolstraat 49 – 51 betreft een gezamenlijk particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemers. 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 initiatiefnemers. 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. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1. Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg hoeven er geen aanpassingen te worden doorgevoerd aan het plan. De overlegpartners zijn akkoord met het ontwerpbestemmingsplan. De reacties van het vooroverleg zijn terug te vinden in bijlage 11.

6.2.2. Omgevingsdialoog

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de omwonenden. Vanwege het coronavirus heeft er geen fysieke bijeenkomst plaatsgevonden, maar zijn de initiatiefnemers bij de omwonenden individueel langs gegaan om de plannen kenbaar te maken. In bijlage 8 is het formulier dat als achtergrondinformatie is achter gelaten bij de omwonenden weergegeven. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn enkele vragen gesteld. Deze vragen zijn verzameld en beantwoord. Dit is ook in bijlage 8 weergegeven. De antwoorden op de vragen zijn ook teruggekoppeld aan de omwonenden.

6.2.3. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen een ieder tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen 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: Kwaliteitsverbetering berekening
Bijlage 3: Invoergegevens AERIUS-berekeningen
Bijlage 4: AERIUS-berekening aanlegfase
Bijlage 5: AERIUS-berekening gebruikersfase
Bijlage 6: Quikscan Flora-Fauna
Bijlage 7: Bodemonderzoek
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek
Bijlage 9: Omgevingsdialoog
Bijlage 10: Archeologisch onderzoek
Bijlage 11: Nota vooroverlegreacties





www.ontwerp-planologie.nl