

Toelichting
bestemmingsplan

Altenaweg 8
Gilze

Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

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

KvK 180 61 619

Van Dun Ontwerp en Planologie is een
handelsnaam van Van Dun Advies BV

Plannaam: Altenaweg 8, Gilze
Gemeente: Gilze en Rijen
Datum: 04-09-2019
Status: Vastgesteld
IMRO-code: NL.IMRO.0784.BPaltenaweg8-VG01

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.
Auteur: Anke van den Berg
Projectleider: Martijn Gerards
Projectnummer: 18107-005

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Geldend planologisch regime.....	4
1.3 Procedure	5
1.4 Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid.....	9
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	9
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	9
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	10
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie	15
3.3.2 Bestemmingsplan	16
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	20
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	20
4.2 Waterhuishouding	20
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	20
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	23
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	23
4.3 Natuur	23
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	23
4.3.2 Wet natuurbescherming	24
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	26
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	26
4.4.2 Archeologie	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering	29
4.6 Geur.....	30
4.6.1 Individuele hinder.....	30
4.6.2 Woon- en leefklimaat.....	31
4.7 Geluid.....	32
4.8 Luchtkwaliteit	32
4.9 Landschappelijke inpassing	35
4.10 Bodemkwaliteit.....	36
4.11 Externe veiligheid	37
4.11.1 Regelgeving	37
4.11.2 Toetsing aan beleid	37
4.12 Verkeer en parkeren	38
4.13 Technische infrastructuur	39
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	40
5.1 Juridische achtergrond	40
5.2 Toelichting verbeelding	40
5.3 Toelichting regels	41
6. UITVOERBAARHEID.....	42
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog	42
6.2.2 Zienswijzen en beroep	42
7. BIJLAGEN.....	43
1. Landschappelijk inpassingsplan	43
2. Onderzoeksrapport Flora & Fauna.....	43
3. Invoergegevens en resultaten voorgrond geurberekening	43

4.	Onderzoeksrapport geurhinder	43
5.	Onderzoeksrapport bodem	43
6.	Omgevingsdialoog	43

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod.

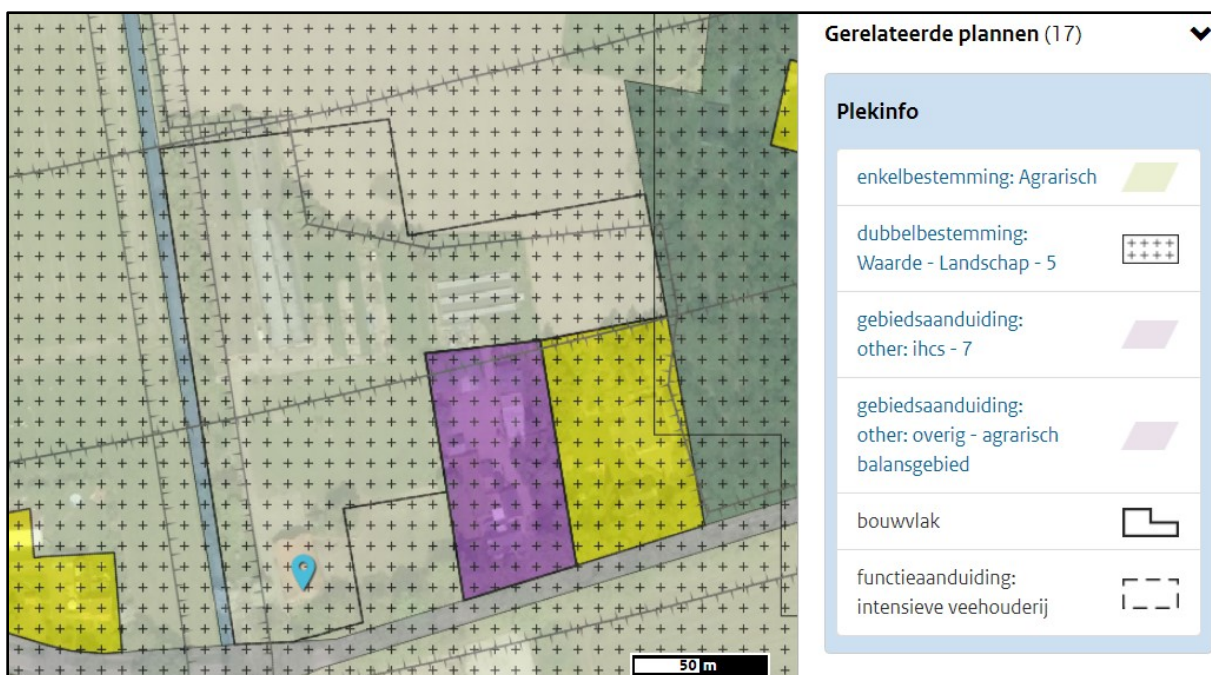
1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers zijn voornemens op de locatie aan de Altenaweg 8 te kopen en aldaar een woonfunctie met hobbymatig agrarisch gebruik te realiseren. Daarnaast is de wens om ter plaatse een recreatieve nevenactiviteit te verwezenlijken in de vorm van een Bed & Breakfast. In de huidige situatie zijn er op de projectlocatie, een voormalig agrarisch bedrijf, 2 pluimveestallen aanwezig welke worden gebruikt voor caravanstalling. Naast de pluimveestallen zijn een bedrijfswoning, paardenstalling en een ruime paardenweide aanwezig op het perceel. Initiatiefnemers zijn voornemens om zelf op de locatie in de voormalige bedrijfswoning te gaan wonen en twee recreatieve natuurhuisjes te plaatsen ten behoeve van een Bed & Breakfast. Daarnaast wordt er een zonneweide, een kikkerpoel en bijenkasten gerealiseerd en wordt de zonneweide van de burens positief bestemd. Het doel is om de locatie middels een partiële herziening te herbestemmen zodat de beoogde activiteiten planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Geldend planologisch regime

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen van kracht binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2013 vastgesteld. De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn binnen het plangebied aanwezig, zie afbeelding 1.

- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming Waarde – Landschap – 5;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding intensieve veehouderij;
- Gebiedsaanduiding overige zone: ihcs – 5;
- Gebiedsaanduiding overige zone: ihcs – 6;
- Gebiedsaanduiding overige zone: ihcs – 7;
- Gebiedsaanduiding overige zone: overig – ecologische verbindingszone;
- Gebiedsaanduiding overige zone: overig – agrarisch balansgebied;
- Gebiedsaanduiding overige zone: overig – agrarisch verbredingsgebied.



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Gilze en Rijen

De beoogde woonfunctie en recreatieve nevenfunctie zijn niet rechtstreeks toegestaan in het vigerende bestemmingsplan, middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen deze activiteiten positief worden bestemd. De beoogde zonneweide en de bestaande zonneweide van de burenen dienen passend bestemd te worden, hiervoor biedt het geldende bestemmingsplan niet de planologische ruimte. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, waarmee de bestemming wordt gewijzigd, de recreatieve nevenfunctie kan worden gerealiseerd, de zonneweides planologisch mogelijk worden gemaakt en de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt geborgd.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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 kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

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 kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, 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 is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische 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 het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

De locatie is gelegen in de gemeente Gilze en Rijen, in het buitengebied van Gilze. De Altenaweg is een zijstraat van de doorgaande weg N260, Langenbergseweg. De locatie is gelegen ten zuiden van Gilze vlakbij de Chaamse bossen. Het perceel heeft een totaal oppervlak van circa 1,7 hectare, het totale perceel is ook opgenomen als bouwvlak. Dit bouwvlak is opgenomen in het op 1 juli 2013, gewijzigd vastgestelde bestemmingplan 'Buitengebied'. Het bouwvlak is in afbeelding 2 globaal weergegeven.



Afbeelding 2: Situering plangebied, weergegeven met blauwe pijl. Huidige bouwvlak globaal weergegeven met oranje lijn

Op de locatie aan de Altenaweg 8 te Gilze is momenteel een voormalig agrarisch pluimveebedrijf gevestigd. De aanwezige bebouwing op het perceel bestaat uit de bedrijfswoning met woonruimte en paardenstalling (336 m²) en 2 oude pluimveestallen (circa 2.200 m²) die momenteel worden gebruikt als caravanstalling. De rest van het perceel is ingericht als paardenwei en tuin, zie ook afbeelding 2. Vanaf de weg, langs het huis op, naar de pluimveestallen is erfverharding aanwezig. In het bestemmingplan heeft onderhavige locatie de bestemmingen en aanduidingen zoals opgenomen in afbeelding 1. Het deel bouwvlak wat zich rechts bevindt, achter de tuinen van de burens, wordt als agrarisch landschap met zonneweide gebruikt door de burens.

2.2 Beoogde situatie

Zoals aangegeven zijn de initiatiefnemers voornemens om de voormalige agrarische bedrijfslocatie te wijzigen in een woonbestemming en daarbij hobbymatig agrarisch gebruik te behouden. Dit hobbymatig gebruik betreft het houden van een aantal dieren, bijvoorbeeld paarden en het onderhouden van een moestuin en fruitbomen. Ook is de wens bijenkasten te plaatsen waarbij de bijen honing kunnen maken van planten uit de directe omgeving. Naast de natuurrijke omgeving is ook duurzaamheid een belangrijke aspect en is het voornemen om een zonnepanelenweide aan te leggen voor stroomvoorziening. Daarnaast willen initiatiefnemers een recreatieve nevenactiviteit oprichten voor 2 recreatieve natuurfhuisjes.

Op de plaats van de voormalige pluimveestallen, zie afbeelding 2, is de recreatieve nevenfunctie voorzien. Door het slopen van de pluimveestallen ontstaat er een ruimte kwaliteitswinst waar groenvoorzieningen worden geplant, hierdoor de locatie in de beoogde natuurrijke rustige uitstraling. Hierbij staat de omgeving centraal, zo worden er onder andere nieuwe bomen geplaatst, is er het voornemen om een kikkerpoel aan te leggen en wordt er ruimte vrijgelaten voor een uitzicht over het platteland. Het is daarbij het voornemen om 2 ruim opgezette recreatieve natuurhuisjes te plaatsen, zie afbeelding 3 voor een uitsnede van de beoogde situatie. In bijlage 1 is de gehele situatietekening opgenomen.

De bestaande zonneweide, in eigendom van de bewoners van Altenaweg 6a, is in het vigerende plan gelegen in een agrarische bestemming met bouwvlak. Gezien de beoogde planologische ontwikkelingen van de Altenaweg 8 wordt het bouwvlak verkleind en is de bestaande zonneweide niet meer gelegen in het bouwvlak. Door herbestemming wordt de legaal aanwezige zonneweide op een juridisch-planologische wijze geborgd. Deze zonneweide zal in de beoogde situatie worden aangeduid met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zonneweide' in de bestemming 'bedrijf' behorend bij de woning Altenaweg 6a.

Doordat de zonneweide in de bedrijvenbestemming opgenomen dient te worden is de gehele bedrijvenbestemming opgenomen in de verbeelding. De planregels voor het bedrijf zijn overgenomen vanuit het moederplan. De bedrijvenbestemming van de Altenaweg 6a maakt onderdeel uit van onderhavig plan maar de bedrijfsactiviteiten wijzigen niet. Hierdoor wordt de bedrijvenbestemming van de Altenaweg 6a enkel verwerkt in de planregels en de verbeelding.

De recreatieve natuurhuisjes hebben ieder een oppervlak van maximaal 50 m², welke van alle gemakken worden voorzien. De precieze indeling en het exterieur is nog niet bepaald maar er wordt rekening gehouden met de natuurrijke omgeving. De reden dat de natuurhuisjes zover op het perceel worden geplaatst is om de privacy te garanderen, bovendien is er op deze locatie meer rust en ruimte voor een natuurlijk gelegen verblijf. De grond ter plaatse van de te realiseren natuurhuisjes wordt met 'Wonen' bestemd. Op de woonbestemming wordt de functieaanduiding – Bed en Breakfast toegevoegd, hierdoor wordt gewaarborgd dat de natuurhuisjes binnen deze aanduiding worden gerealiseerd.

Er zijn twee mogelijke ontwikkelingen voor de recreatieve natuurhuisjes, de eerste is om 100 m² van de voormalige pluimveestallen te behouden en in deze bebouwing twee Bed en Breakfast voorzieningen te realiseren. Afhankelijk van de staat van de bebouwing zal dan worden beslist of dit een wenselijke optie is. De tweede mogelijkheid is volledige sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en het realiseren van twee natuurhuisjes met een maximale oppervlakte van ieder 50 m².



Afbeelding 3: Situatietekening beoogde situatie, volledige tekening is in bijlage 1 opgenomen

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op rijksbeleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

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 Verordening ruimte 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.

Onderhavige locatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

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

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

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

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

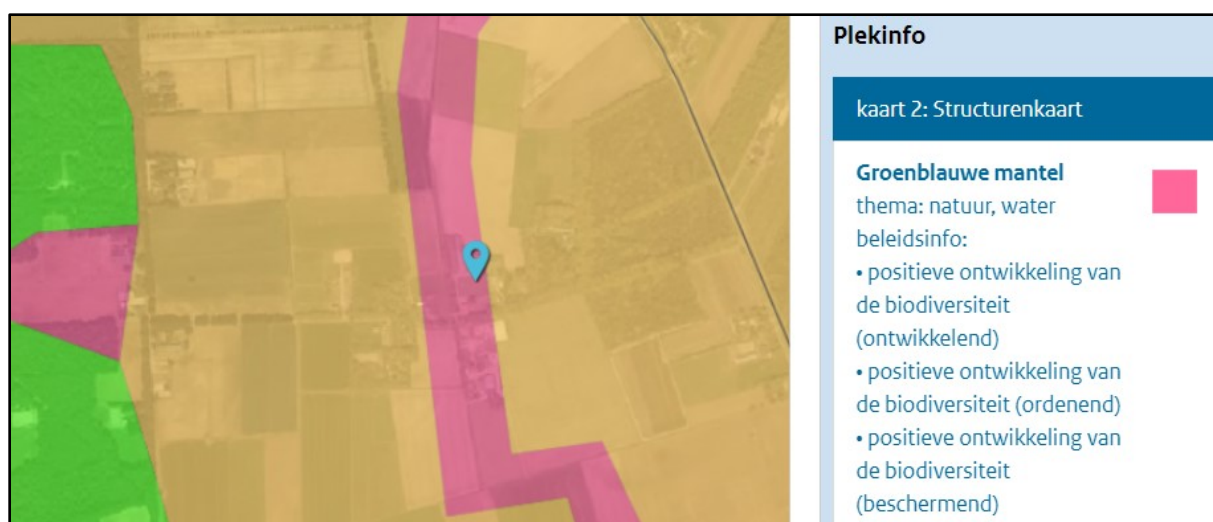
Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel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

3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 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 Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 4, ligt het plangebied in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.



Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart Sv 2014, projectlocatie weergegeven met blauwe pijl

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

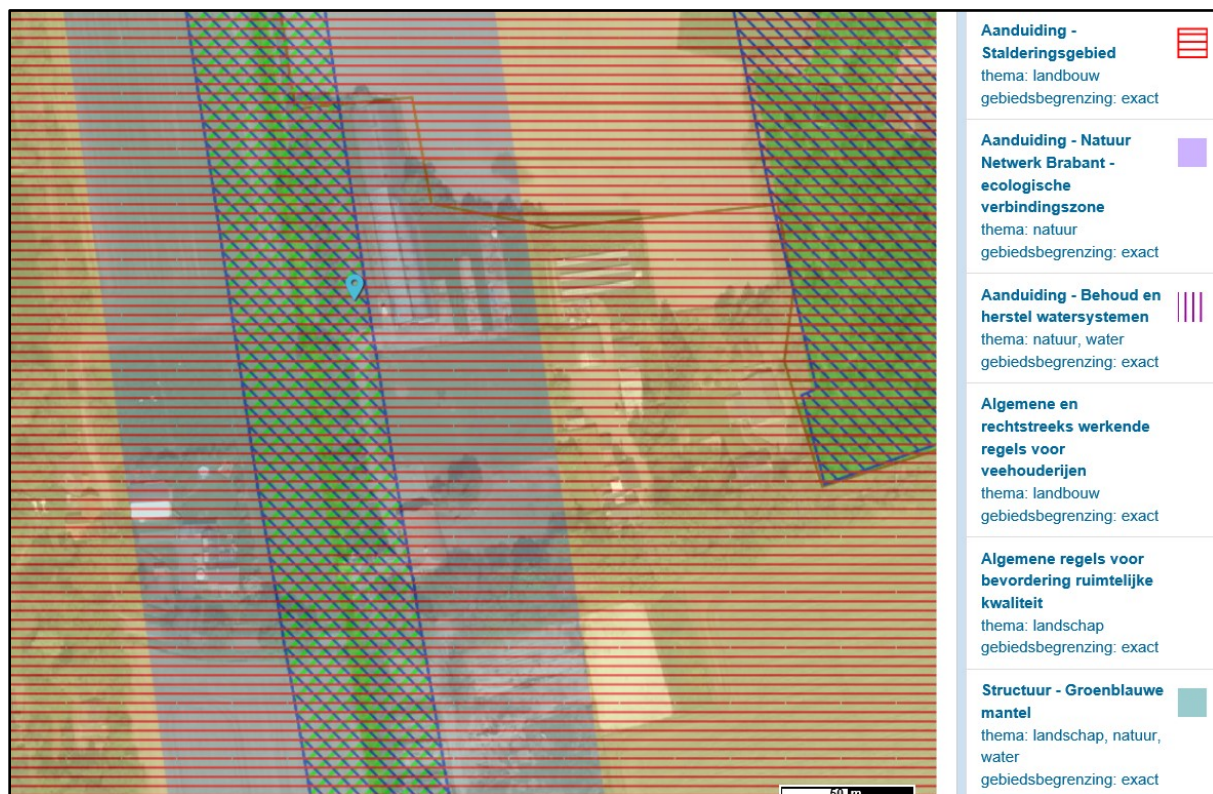
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Daarom hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 8 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze liggen. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Het plangebied ligt binnen de structuur 'Groenblauwe mantel' en 'Gemengd landelijk gebied'.

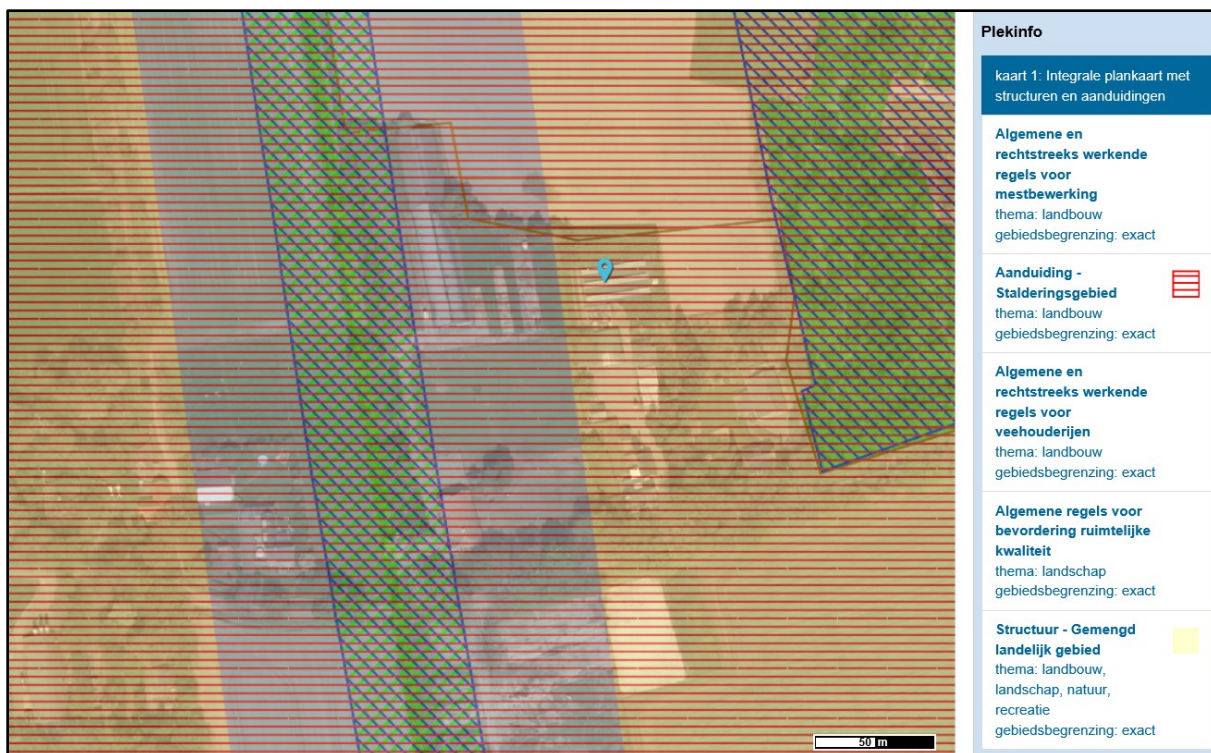
De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied met de structuur groenblauwe mantel zijn aanduidingen opgenomen op de themakaarten 'agrarische ontwikkelingen en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'. Op deze themakaarten ligt de locatie in een stalderingsgebied, behoud en herstel watersystemen en Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone.



Afbeelding 5: Uitsnede structurenkaart Vr ter plaatse van de groenblauwe mantel

Binnen het plangebied met de structuur gemengd landelijk gebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines'. Op deze themakaart ligt de locatie in een stalderingsgebied.



Afbeelding 6: Uitsnede structurenkaart Vr ter plaatse van gemengd landelijk gebied

Ten aanzien van het initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 6.7, 6.19 (Groenblauwe mantel) en 7.20 (Gemengd landelijk gebied) van de Verordening ruimte met betrekking tot de structuren 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied' en de aanduidingen 'stalderingsgebied', 'behoud en herstel watersystemen' en 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone'.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr omvat algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. Een uitbreiding van het, op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane, ruimtebeslag is slechts toegestaan als de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag mogelijk te maken.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op herbestemmen van een agrarisch bouwvlak naar wonen met een recreatieve nevenfunctie. Daarnaast wordt de zonneweide, voor eigen gebruik en de zonneweide in eigendom van de buren, positief bestemd. De grond ter plaatse van de zonneweide voor eigen gebruik wordt met 'wonen' bestemd met een specifieke functieaanduiding die de zonneweide mogelijk maakt. De woonbestemming heeft een totale oppervlakte van circa 4.972 m² waarvan circa 3.881 m² bouwvlak. De grond, waar de bestaande zonneweide van de buren is gerealiseerd, wordt met een bedrijfsbestemming bestemd, overeenkomstig met de bestemming van de Altenaweg 6a. Ter plaatse

van de zonneweide wordt een functieaanduiding opgenomen zodat de zonneweide buiten bouwvlak planologisch aanvaardbaar is. De totale bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van circa 4.268 m².

De recreatieve nevenfunctie wordt gerealiseerd door middel van 2 natuurhuisjes welke worden gesitueerd op de plaats van de te slopen stallen. Het bouwvlak wordt verkleind ten opzichte van de huidige grootte, in het beoogde bouwvlak bevinden zich de voormalige bedrijfswoning, de recreatieve natuurhuisjes en de erfverharding. Er is derhalve een inbreiding op grond van het vigerende bestemmingsplan. De oppervlakte aan bebouwing bij de woning en recreatieve tak is beperkt in de regels.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit moet deze toelichting een verantwoording bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. In het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische-, cultuurhistorische-, ecologische-, aardkundige- en landschappelijke waarden. Daarnaast moet, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en het effect van de ontwikkeling hierop, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling passen in de omgeving én moet er sprake zijn van een goede afwikkeling van vervoer. De toetsing op bovengenoemde aspecten is uitgebreid omschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk 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, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Gilze en Rijen is het afsprakenkader van de regio 'Hart van Brabant' van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent dat met enkel een goede landschappelijke inpassing voldoende kwaliteitsverbetering bereikt wordt, zodat wordt voldaan aan dit artikel. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in bijlage 1.

De gronden ter plaatse van de bestaande zonneweide is niet in eigendom van de initiatiefnemer. De zonneweide is legaal aangelegd binnen het agrarisch bouwvlak, door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen wordt het bouwvlak verkleind en zou de zonneweide in agrarisch gebied zonder bouwvlak terecht komen. In de beoogde situatie wordt de bestaande zonneweide positief bestemd door deze in de bedrijvenbestemming van Altenaweg 6a te situeren, welke tevens eigenaar zijn van de grond en zonneweide. Rondom de bestaande zonneweide zijn voornamelijk lage struikgewassen aanwezig, hoge en grote groenvoorzieningen zijn door schaduwvorming niet wenselijk. De bestaande groenvoorzieningen blijven bestaan.

Groenblauwe mantel (art 6 Vr)

In de beoogde situatie wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming met hobbymatig agrarisch gebruik en een recreatieve nevenfunctie. In artikel 6.7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgesteld voor de bestemming wonen. Hieronder wordt getoetst aan de betreffende regels:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:
 - a. Alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
De bestaande woning betreft een voormalige bedrijfswoning welke, na de ontwikkeling, wordt vastgesteld als burgerwoning.
 - b. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

De initiatiefnemers gaan in de voormalige bedrijfswoning wonen. De natuurhuisjes die worden geplaatst zijn voor de recreatieve nevenfunctie (Bed & Breakfast) en worden niet als solitaire recreatiewoningen gebruikt. Overige bebouwing zal niet worden bewoond.

5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
- a. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
De voormalige bedrijfswoning is en blijft één woning, die wordt bestemd als burgerwoning. Verder worden er 2 natuurhuisjes gerealiseerd welke worden gebruikt als Bed & Breakfast verblijven.
 - b. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
De overtollige (agrarische) bebouwing wordt gesloopt, dit betreffen twee voormalige pluimveestallen (circa 2.200 m²).
 - c. De vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.
De voormalige bedrijfswoning zal gebruik worden als burgerwoning, daarnaast wordt de grond hobbymatig gebruikt en wordt er een recreatieve nevenfunctie gerealiseerd.

Lid 2, 3, 4 en 6 zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Zonneparken (art 6.19 Vr en art 7.20 Vr)

In de bestaande situatie is er een zonneweide aanwezig op het perceel van de burens, initiatiefnemers zijn voornemens om voor eigen gebruik ook een zonneweide aan te leggen. De zonneweides zijn en worden gerealiseerd binnen de structuren 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. De regels voor zonneparken zijn in de Verordening ruimte opgenomen in artikel 6.19 en 7.20, de regels van beide artikelen zijn in overeenstemming met elkaar. De regels voorzien in zonneparken met zelfstandige opstellingen van zonnepanelen.

De bestaande zonneweide op het perceel van de burens heeft een oppervlakte van circa 450 m², de beoogde zonneweide van de initiatiefnemers zal nagenoeg gelijk zijn aan deze oppervlakte. De zonneweide van de burens is al reeds in gebruik voor eigen energieopwekking, de opgewerkte energie van de beoogde zonneweide wordt ook enkel voor eigen gebruik ingezet. Dit eigen gebruik betreft de bestaande woning maar ook de recreatieve natuurhuisjes. Gezien onderhavige ontwikkeling voorziet in een kleinschalige zonneweide voor enkel eigen gebruik zijn de regels zoals gesteld in de Verordening ruimte niet van toepassing.

De zonneweides zijn in de beoogde situatie gesitueerd in de bestemmingen 'wonen' en 'bedrijf' buiten het bouwvlak. Op beide bestemmingen wordt een specifieke functieaanduiding geplaatst voor de zonneweides. De woonbestemming heeft een oppervlakte van circa 4.972 m², dit mede doordat de Bed & Breakfast en de zonneweide opgenomen dienen te worden in de woonbestemming. Het bouwvlak wordt verkleind van 16.900 m² naar 3.881 m². Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming vergroot tot een totale oppervlakte van circa 4.268 m², zodat de zonneweide van de burens is gesitueerd binnen de bedrijfsbestemming. De bestaande zonneweide is reeds landschappelijk ingepast, de te realiseren zonneweide zal ook landschappelijk worden ingepast.

Stalderingsgebied (art. 26 Vr)

In artikel 26 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor veehouderijen met de aanduiding stalderingsgebied. Deze regels hebben enkel betrekking op artikel 6.3 en 7.3 van de Verordening ruimte, namelijk veehouderijen in de groenblauwe mantel en veehouderijen in een gemengd landelijk gebied. Door de herbestemming en sloop van de pluimveestallen van onderhavige locatie wordt hokdierhouderij niet meer mogelijk gemaakt, derhalve zijn de regels van art. 26 Vr zijn niet van toepassing.

Behoud en herstel watersystemen (art. 18 Vr)

In artikel 18 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor gronden welke zijn aangeduid met behoud en herstel watersystemen. Deze regels betreffen een gebied van 25 meter aan weerszijden van de waterloop. Er wordt gesteld dat het gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Dit wordt gewaarborgd door beperkingen op te leggen voor agrarische, stedelijke en recreatieve ontwikkelingen. Daarbij wordt een voorwaarde gesteld voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk. Daarnaast mogen gronden niet opgehoogd worden in de betreffende zone.

Onderhavig initiatief voorziet in sloop van de voormalige pluimveestallen, welke deels zijn gelegen in de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'. Daarnaast worden de natuurhuisjes gerealiseerd buiten de zone van de aanduidingen 'Behoud en herstel watersystemen' en 'Ecologische verbindingszone'. Het betrokken waterschapsbestuur, Brabantse delta, wordt gehoord in het vooroverleg van onderhavig bestemmingsplan.

Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone (art. 11 Vr)

In artikel 11 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor gronden welke zijn aangeduid met ecologische verbindingszone. De breedte van de ecologische verbindingszone voor het plangebied is 25 meter, 12,5 meter aan weerszijde van de waterloop 'Aalstraatse Lei'. Er wordt gesteld dat het gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone. Dit wordt gewaarborgd door beperkingen op te leggen voor agrarische, stedelijke en recreatieve ontwikkelingen. Daarbij worden regels gesteld voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk. In de beoogde situatie worden de pluimveestallen, welke deels zijn gelegen in de ecologische verbindingszone, gesloopt. Daarnaast worden de natuurhuisjes gerealiseerd buiten de zone van de ecologische verbindingszone. Hierbij wordt de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone gewaarborgd. Bovendien wordt met de landschappelijke inpassing rekening gehouden met de ecologische verbindingszone, deze is in samenspraak met het waterschap 'Brabantse Delta' opgesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Structuurvisie

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

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

De projectlocatie ligt in het buitengebied van Gilze-Zuid, gekenmerkt door verspreid liggend groene omgeving met een kleinschalig beeld van het landschap. Met nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden voorwaarde gesteld welke de gemeente belangrijk vindt, dit zijn bestaande kwaliteiten die, na de ontwikkeling, behouden moeten blijven. Deze voorwaarde zijn onder andere, dat groene inprickers intact blijven, de wegenstructuur niet vol groeit met lintbebouwing, het kleinschalige karakter van het landschap behouden blijft en de snoer van buurtschappen intact blijft.

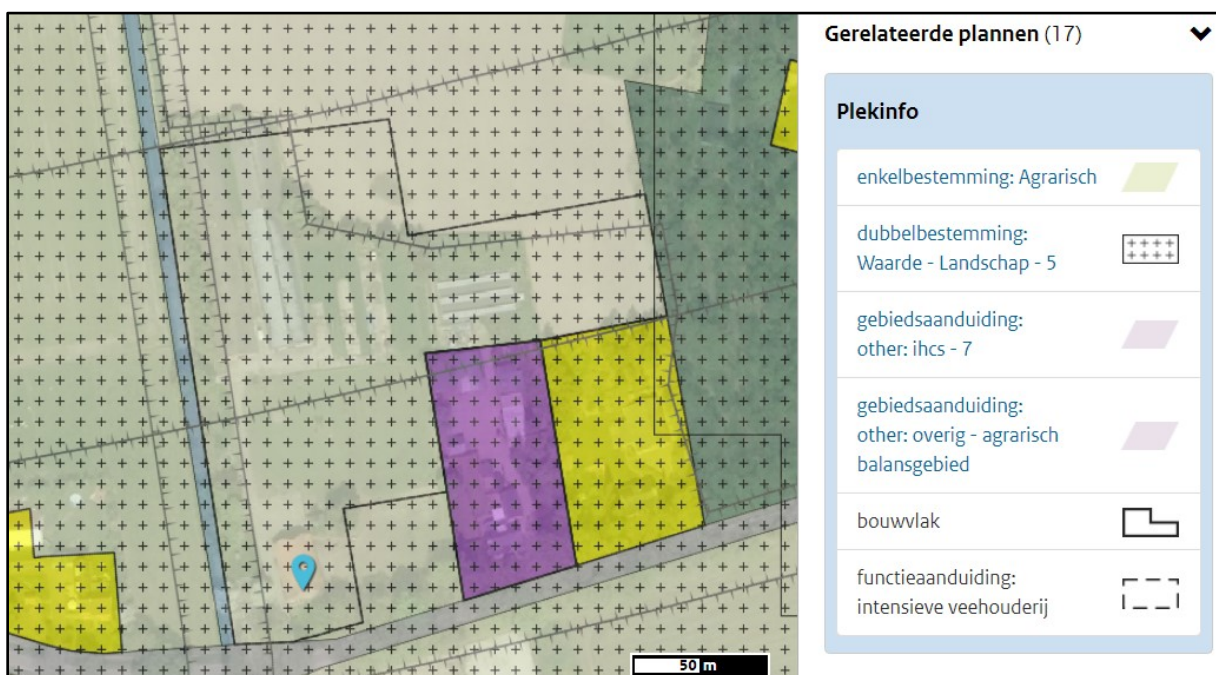
Met het onderhavige initiatief wordt het voormalig agrarisch bedrijf hergebruikt ten bate van een woonbestemming met kleinschalige Bed & Breakfast. Door herontwikkeling van het voormalig agrarisch bedrijf worden de stallen gesloopt en een klein oppervlakte aan bebouwing teruggebouwd. Door de nevenfunctie van een Bed & Breakfast wordt de belevingswaarde van de gasten op het

platteland gewaarborgd. De beoogde ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast met oog op een natuurlijke omgeving.

3.3.2 Bestemmingsplan

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

- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming Waarde – Landschap – 5;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding intensieve veehouderij;
- Gebiedsaanduiding other: ihcs – 5;
- Gebiedsaanduiding other: ihcs – 6;
- Gebiedsaanduiding other: ihcs – 7;
- Gebiedsaanduiding other: overig – agrarisch balansgebied;
- Gebiedsaanduiding other: overig – agrarisch verbredingsgebied.



Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied', projectlocatie weergegeven met blauwe pijl

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

In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Wonen, art. 42.12.3 onder e. Binnen een woonbestemming zijn volgens het bestemmingsplan recreatieve nevenfuncties mogelijk bij een woonbestemming. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden in deze paragraaf, waar nodig, nader toegelicht.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden 'overig agrarisch balansgebied' zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf – de vervolgfunctie wonen/hobbyboer toegestaan is, met inachtneming van het volgende:

1. Voorwaarde voor bestemmingswijziging naar Wonen:
 - a) De bebouwde oppervlakte van de voormalige boerderij (bedrijfswoning inclusief in pandige stal/deel) niet mag worden vergroot;

De voormalige bedrijfswoning met inpandige stal wordt niet gewijzigd in oppervlakte in de beoogde situatie.

b) De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij niet mag worden aangetast; *De voormalige bedrijfswoning, welke vooraan het perceel is gesitueerd, zal niet wijzigen. Deze blijft in dezelfde verschijningsvorm. De voormalige pluimveestallen worden gesloopt, hierdoor wordt de bebouwing op locatie aanzienlijk verminderd.*

c) De bestaande situering niet mag worden gewijzigd; *De bestaande situering, bestaande uit de pluimveestallen, bedrijfswoning en bijgebouw zijn allen gesitueerd binnen het huidige bouwvlak. De bedrijfswoning en bijgebouw blijven behouden, hier is geen sprake van gewijzigde situering. De voormalige pluimveestallen worden gesloopt, ter plekke vanaf de voorzijde van deze stallen worden de natuurhuisjes gerealiseerd. Rekening houdende met het bouwvlak en de Ecologische verbindingszone worden de natuurhuisjes gesitueerd op de plaats van de stal gelegen aan de westzijde van het perceel. De bestaande situering wordt niet gewijzigd in de beoogde situatie.*

d) De wijziging niet mag leiden tot extra belemmeringen van de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving; *De projectlocatie is gelegen tussen woonbestemmingen, een niet-agrarisch-bedrijf en een melkveebedrijf. Wanneer een agrarisch bedrijf zich wil ontwikkelen dient er getoetst te worden aan de dichtstbijzijnde woningen van het agrarisch bedrijf. De afstand van de perceelgrens van de projectlocatie tot de perceelgrens van het melkveebedrijf is minimaal 50 meter, hierdoor wordt voldaan aan de vaste afstanden zoals vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Tussen de projectlocatie en andere agrarische bedrijven zijn andere woningen gevestigd. De voormalige bedrijfswoning is een bestaande woning, het naastgelegen onderhouds- en montagebedrijf ondervindt niet meer belemmering dan dat nu het geval is. Hierdoor is beoogde ontwikkeling geen belemmering voor ontwikkelingen van omliggende, agrarische, bedrijven.*

e) De bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bebouwing niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande gebouwen worden toegestaan van 100 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;

De oppervlakte eisen worden niet overschreden met de extra bij te bouwen natuurhuisjes, de oude pluimveestallen met een oppervlakte van 2.200 m² worden gesloopt. De nieuw te bouwen bijgebouwen, natuurhuisjes en overige bijgebouwen, krijgen totaal een oppervlak van maximaal 200 m², de maximale oppervlakte van 200 m² wordt niet overschreden.

f) Indien de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op een voormalig agrarisch bedrijf, waar gedurende 2 aaneengesloten seizoenen kleinschalig kamperen als nevenfunctie werd uitgeoefend, mag het kleinschalige kamperen worden voortgezet;

Niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

g) Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;

De bestaande bedrijfswoning wordt in de beoogde situatie de woning van initiatiefnemers, de natuurhuisjes zijn enkel voor recreatief gebruik. In de planregels is expliciet uitgesloten dat de natuurhuisjes mogen worden gebruikt als recreatiewoning, permanente bewoning of voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

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

In de beoogde situatie worden er voor de vervolgfunctie wonen/hobbyboer geen goederen anders dan in gebouwen opgeslagen.

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

De bouwaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen voor de projectlocatie welke waarborgt dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen niet wordt vergroot.

4. Vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

Met de beoogde ontwikkeling wordt er een Bed & Breakfast gerealiseerd, de milieu aspecten zullen allen verbeteren in verband met sloop van de voormalige pluimveestallen en het intrekken van de gehele milieuvergunning. Door het realiseren van de Bed en & Breakfast ontstaat er een nieuwe milieu gevoelige locatie. In dit plan, hoofdstuk 4, is de ontwikkeling getoetst aan de milieuaspecten. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar is.

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

De projectlocatie is gelegen tussen woonbestemmingen, een niet-agrarisch-bedrijf en een melkveebedrijf. Wanneer een agrarisch bedrijf zich wil ontwikkelen dient er getoetst te worden aan de dichtstbijzijnde woningen van het agrarisch bedrijf. De afstand van de perceelgrens van de projectlocatie tot de perceelgrens van het melkveebedrijf is minimaal 50 meter, hierdoor wordt voldaan aan de vaste afstanden zoals vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Tussen de projectlocatie en andere agrarische bedrijven zijn andere woningen gevestigd. De voormalige bedrijfswoning is een bestaande woning, het naastgelegen onderhouds- en montagebedrijf ondervindt niet meer belemmering dan dat nu het geval is. Hierdoor is beoogde ontwikkeling geen belemmering voor ontwikkelingen van omliggende agrarische bedrijven.

6. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;

Op de projectlocatie worden de voormalige pluimveestallen gesloopt, twee natuurhuisjes geplaatst en daarnaast een kikkerpoel, zonneweide en bijenkasten gerealiseerd. De locatie wordt, in samenwerking met Brabants Landschap, heringedeeld met oog voor de natuur. In de directe omgeving, projectlocatie, worden de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden verbeterd ten opzichte van de vigerende situatie. De omgeving rond de projectlocatie wordt niet onevenredig aangetast.

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

De gehele locatie, binnen en buiten het bouwvlak, wordt landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing is toegevoegd in paragraaf 4.9 en bijlage 1.

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

Door het slopen van de voormalige pluimveestallen, en daarmee het beëindigen van de caravanstalling worden de verkeersbewegingen van en naar de projectlocatie verminderd. Door het realiseren van 2 natuurhuisjes worden er maximaal 2 auto's per verblijfsperiode verwacht. Op het terrein is voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen.

In tabel 4, behorende bij artikel 42.12.1 van de regels van het moederplan, staan nevenfuncties die rechtstreeks zijn toegestaan. Op gronden ter plaatse van de bestemming Agrarisch en Wonen met de specifieke bouwaanduiding 'vab' zijn de nevenfuncties zoals genoemd in tabel 4 toegestaan. In tabel 4 is opgenomen dat een Bed en Breakfast rechtstreeks is toegestaan mits wordt voldaan aan;

1. Bij een combinatie van nevenfuncties is ten hoogste 500 m² bebouwing toegestaan en mag ten hoogste 4.000 m² aan gronden in gebruik worden genomen ten behoeve van de nevenfuncties;

In de beoogde situatie wordt er enkel één nevenfunctie geëxploiteerd, namelijk 2 natuurhuisjes ten behoeve van een Bed & Breakfast met een totaal oppervlakte van maximaal 100 m².

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

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

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

Op het terrein is voldoende ruimte voor parkeergelegenheid. In de beoogde situatie worden er 2 natuurhuisjes gerealiseerd met ieder plaats voor 2 personen, dit zijn maximaal 4 personen aanwezig ten behoeve van de Bed & Breakfast. Per natuurhuisje wordt er een parkeerplaats gerealiseerd. Voor de initiatiefnemers is parkeergelegenheid bij de voormalige bedrijfswoning.

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

In de beoogde situatie worden er geen goederen opgeslagen buiten bebouwing ten behoeve van de Bed & Breakfast. In tabel 4 zijn geen oppervlakte gronden aangewezen voor opslag bij de nevenfunctie Bed & Breakfast. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in opslag van goederen buiten de bebouwing.

Gelet op het voorgaande voldoet het onderhavig plan aan de voorwaarden die zijn gesteld om de agrarische bestemming te wijzigen naar woonbestemming inclusief de nevenfunctie Bed en Breakfast. Gezien er geen bevoegdheden zijn opgenomen voor het aanleggen van een zonneweide is er middels een wijzigingsplan niet voldoende planologische ruimte, derhalve is onderhavige toelichting partiële herziening opgesteld.

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 milieuhygiënische 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 omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van vee zijn de grenswaarden opgenomen in categorie C14 en D14. Onderhavig initiatief is echter niet opgenomen in de activiteiten kolom van de lijst van het Besluit m.e.r. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige 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. Het omzetten van de agrarische bestemming naar woonbestemming heeft geen effect op de Natura-2000 gebieden.

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). Doormiddel 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 doormiddel 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.

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 Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;

- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is de projectlocatie aangewezen met de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen', zie afbeelding 8. Een bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' sterkt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen, waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijde van de waterloop.



Afbeelding 8: Uitsnede themakaart water (Vr), projectlocatie weergegeven met blauwe pijl

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

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

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



Afbeelding 9: Uitsnede provinciaal milieu- en waterplan 2016, kaart 'Gezondheid-1', projectlocatie met blauwe pijl weergegeven

Zoals weergegeven is in afbeelding 9 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'groenblauwe mantel' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte Noord-Brabant. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurepaleis. Daarnaast is de locatie gedeeltelijk gelegen in de functie 'Water voor natuurnetwerk Brabant' en 'Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'.

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

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Grenzeloos verbindend' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot de agrarische sector ziet het waterschap kans voor een robuustere inrichting: minder kapitaalintensieve teelten op plekken met risico's op wateroverlast en meer ruimte voor het langer vasthouden of tijdelijk bergen van water in de (peilbeheerste) gebieden.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

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

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap Brabantse Delta, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. In de beoogde situatie is er sprake van afname van verhard oppervlak, en niet verlicht om mitigerende maatregelen te treffen. Er wordt in de beoogde situatie een kikkerpoel aangelegd, hier zal deels het regenwater worden opgevangen.

Het afvalwater van de voormalige bedrijfswoning en de natuurhuisjes wordt via het gemeentelijk riool geloosd. Het hemelwater, afkomstig van verhard (dak)oppervlak van het totale bouwvlak, wordt opgevangen en zal infiltreren in de bodem.

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.

De 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.

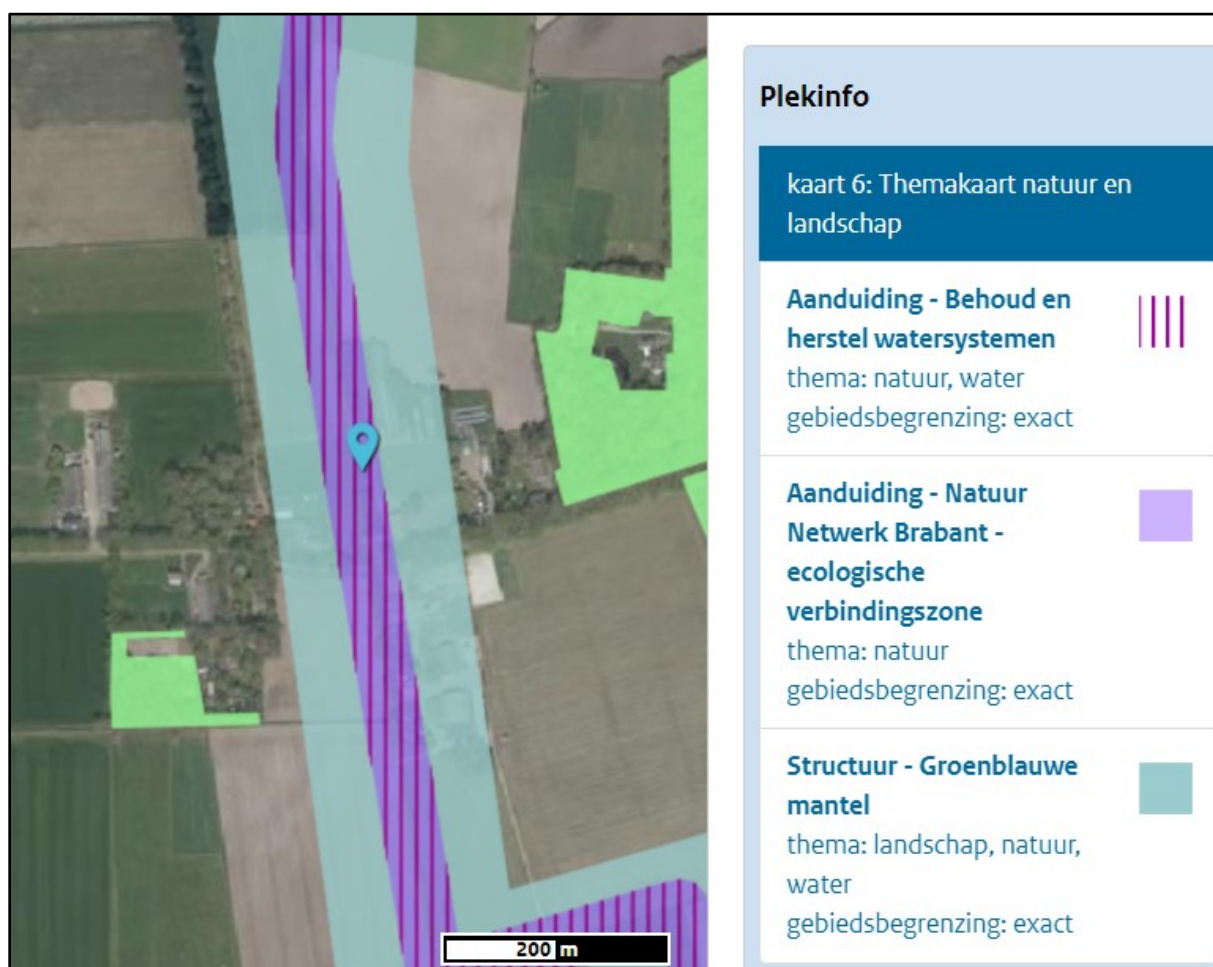
Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de 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 Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied de aanduiding Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone aanwezig, zie afbeelding 10. De beoogde natuurhuisjes worden buiten de ecologische verbindingszone gerealiseerd, tevens worden er in de ecologische verbindingszone geen gebouwen of bouwwerken gerealiseerd. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 10: Uitsnede themakaart Natuur en landschap (Vr), projectlocatie weergegeven met blauwe pijl

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 provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Regte Heide en Riels laag, Kempenland-West, Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. 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 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 Regte Heide & Riels Laag, dat op een afstand van circa 5,2 kilometer ligt.

Door het slopen van de voormalige pluimveestallen wordt verzekerd dat er geen intensieve veehouderij meer geëxploiteerd kan worden op onderhavige locatie. Onderhavige ontwikkeling betreft de agrarische bestemming naar woonbestemming met hobbymatig gebruik en recreatieve nevenfunctie. Deze ontwikkeling zal geen nadelige gevolgen hebben voor de Natura 2000-gebieden in de omgeving doordat er nauwelijks stikstofdepositie is in de beoogde situatie.

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 het plangebied 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 Altenaweg 8 te Gilze, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen pluimveestallen en ter plaatse van de nieuw te realiseren natuurhuisjes, 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.

Tevens is voor de beoogde ontwikkeling een QuickScan Flora- en Fauna onderzoek uitgevoerd door Ecoresult B.V. Tijdens dit onderzoek is geconstateerd dat het aantreffen van beschermde soorten in de voormalige pluimveestallen uit te sluiten is. Wanneer er dakvervangingswerkzaamheden aan de boerderijschuur en woning plaatsvinden, kan dit leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus en de vleermuis. Indien het dak wordt vervangen is aanvullend onderzoek nodig. Het advies is om sloop- en kap werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2.

Ten aanzien van het voorstaande kan worden beoordeeld dat ter plaatse van de pluimveestallen geen beschermde soorten te verwachten zijn, hier zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten. Enkel bij werkzaamheden van het dak van de woning dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

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 bestemmingplan 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.

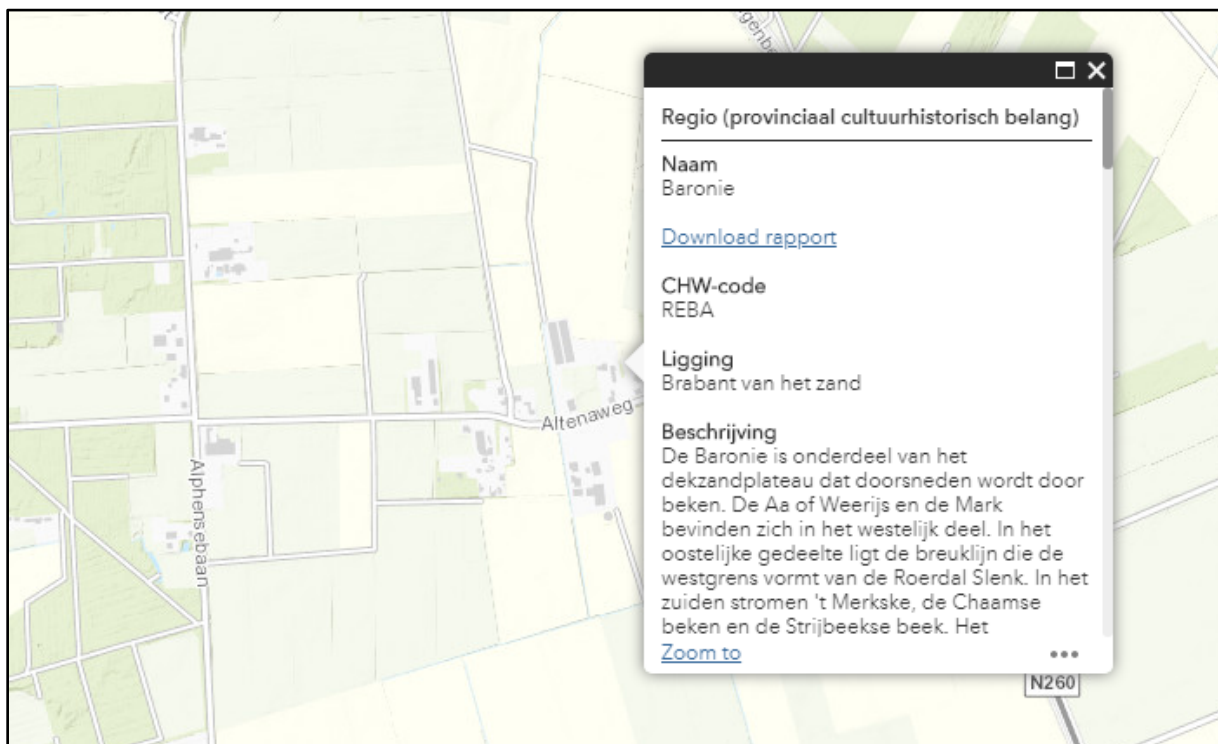
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om 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 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Provinciaal

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



Afbeelding 11: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Brabant

Het plangebied is gelegen in de regio 'De Baronie'. Door de sanering van de voormalige pluimveestallen, het realiseren van natuurhuisjes in een groene omgeving met aanleggen van natuurlijke elementen wordt het cultuurhistorisch landschap verbeterd. De natuurhuisjes geven een positieve impuls aan het toeristisch-recreatief karakter in de regio. Door het plan wordt de ontwikkelingsstrategie van het provinciaal beleid niet geschaad.

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied ligt. 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 12: Uitsnede themakaart cultuurhistorie (Vr), projectlocatie weergegeven met blauwe pijl

4.4.2 Archeologie

Bestemmingsplan

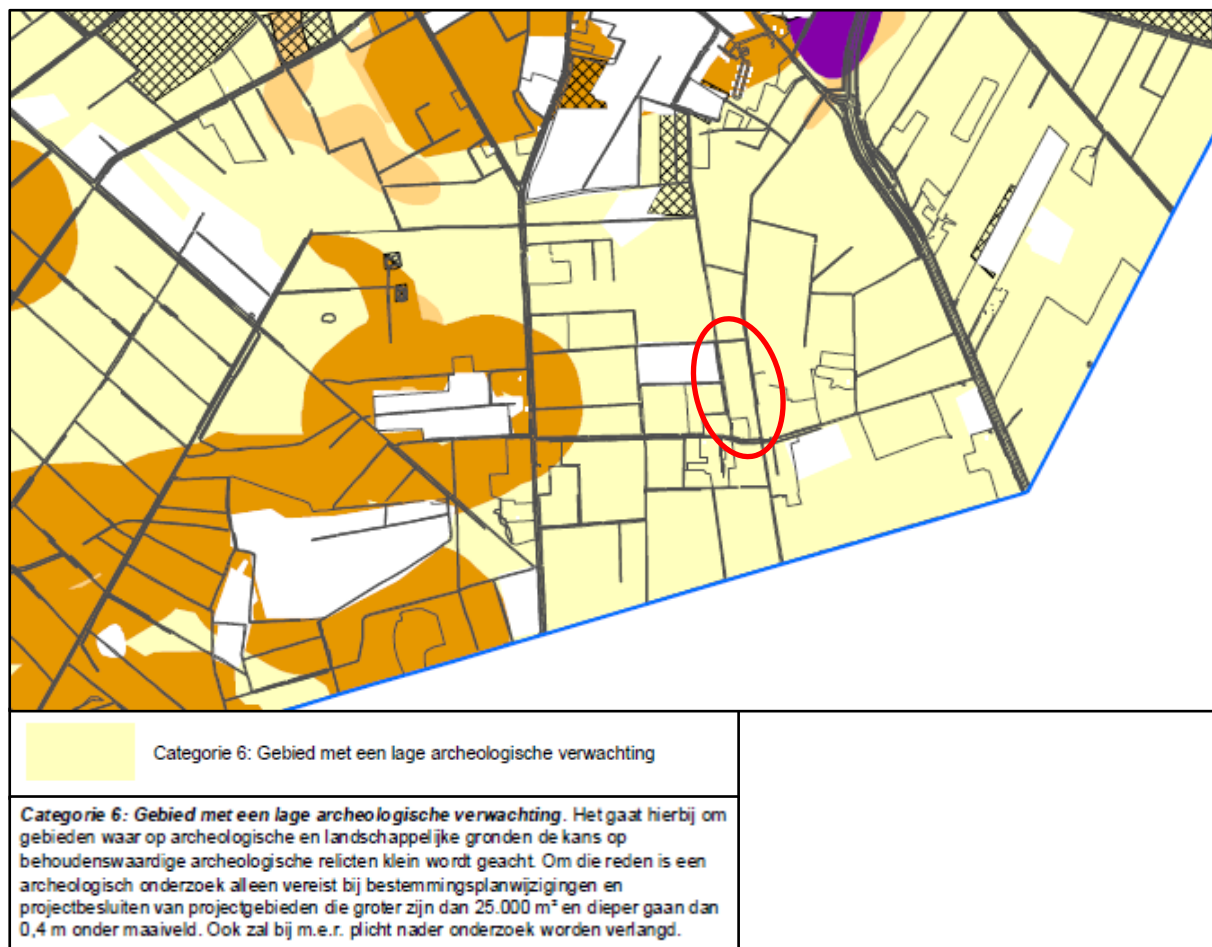
De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan is het plangebied niet gelegen in een aanduiding archeologie. Een deel van de gronden zijn reeds en in het verleden in gebruik als landbouwgrond. Gezien hetgeen hier beschreven wordt de kans op aanwezigheid van archeologische waarden zeer gering geacht.

Gemeente Gilze en Rijen

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

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Derhalve heeft de raad van de gemeente Gilze en Rijen op 26 april 2011 het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen' vastgesteld. In het beleidsplan onderscheidt de gemeente een 7-tal verwachtingen, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Afhankelijk van de verwachtingswaarde wordt het beleid versoepeld of juist aangescherpt. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek. De begrenzing van deze gebieden is terug te vinden in de beleidskaart. Per gebied zijn kaders vastgesteld wanneer een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven of juist verplicht wordt gesteld.



Afbeelding 13: Uitsnede 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen'

Op de gemeentelijke beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Vanwege de geringe aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bestemmingsplanwijzigingen van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Onderhavige ontwikkeling voorziet in realisatie van 2 natuurhuisjes met een maximale oppervlakte van 100 m², er hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.5 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 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.

Het plangebied 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. een melkveehouderij, schoonheidssalon, paardenhouderij en een onderhouds- en montagebedrijf. Indien de locatie is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied' mag de afstand worden verkleind met één stap.

Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is een onderhouds- en montagebedrijf, wat behoort tot milieucategorie 3.1 (Bouwbedrijven algemeen: b.o. < 2.000 m²). Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, een richtafstand van 30 meter. De inrichtingsgrens van het bedrijf is gelegen op circa 0 meter van het plangebied, maar circa 65 meter tot bestaande woning die niet wordt verplaatst. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

De ontwikkeling van twee natuurhuisjes wordt getoetst naar omliggende woningen. Conform de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering is de Bed en Breakfast gezien als 'Hotel en pension met keuken' met een richtafstand van 10 meter. Doordat de locatie is gelegen in een gemengd gebied mag deze richtafstand een stap verkleind worden tot 0 meter. De dichtstbijzijnde woning, Altenaweg 10, is gelegen op een afstand van circa 96 meter tot de nieuw te realiseren natuurhuisjes.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.6 Geur

4.6.1 Individuele hinder

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

De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gemeente Gilze en Rijen heeft een verordening vastgesteld, daarin zijn afwijkende geurnormen van de voorgrondbelasting gehanteerd in een gedeelte van de gemeente, de vaste afstanden zijn niet gewijzigd en worden gehanteerd volgens de Wet geurhinder en veehouderij.

De woning op de projectlocatie, wordt na beoogde ontwikkeling bestemd met voormalige veehouderijwoning. Hierdoor wordt er getoetst aan vaste afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Deze afstand dient in onderhavige situatie minimaal 50 meter te bedragen tot de emissiepunten van de veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij, Altenaweg 11, is gelegen op een afstand van 155 meter gelegen van de perceelgrens van het plangebied.

De te realiseren natuurhuisjes worden niet aangemerkt als een geurgevoelig object, voorwaarde van een geurgevoelig object is permanent verblijf. Aangezien de natuurhuisjes worden gebruikt als Bed & Breakfast is er geen sprake van permanent verblijf.

Op de veehouderij ten zuiden van het onderzoeksgebied (Altenaweg 7) worden enkel dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. De afstand van deze veehouderij tot geurgevoelige objecten dient minimaal 50 meter te bedragen. De feitelijke afstand tussen de bebouwing bedraagt momenteel 100 meter waardoor kan worden aangenomen dat ruimschoots wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Naast toetsing aan de vaste afstanden is in de Wet geurhinder en veehouderij ook een minimale afstand tussen de buitenzijde van een dierverblijf en een geurgevoelig object opgenomen (artikel 5 Wgv). Deze afstand dient minimaal 50 meter te bedragen indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen en minimaal 25 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. In onderhavige aanvraag bedraagt de afstand vanaf de buitenzijde van het dierenverblijf (Altenaweg 7) tot de voormalige veehouderijwoning (Altenaweg 8) circa 95 meter.

De bebouwing op de projectlocatie voldoet aan de vaste afstanden tot omliggende veehouderijen. Hierdoor zijn er wat betreft het aspect geurhinder van omliggende bedrijven geen beperkingen.

4.6.2 Woon- en leefklimaat

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

Het woon- en leefklimaat wordt bepaald door een vergelijking te maken met de geurbelasting als gevolg van het veelvoud van de veehouderijen in de omgeving van het betreffende geurgevoelige object (cumulatieve geurhinder) en de geurbelasting afkomstig van de veehouderij binnen het plangebied (voorgrondbelasting). Bij het bepalen van de geurhinder geldt als vuistregel dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien deze ten minste de helft bedraagt van de cumulatieve geurhinder. In tabel 1 zijn de resultaten van beide berekeningen van de beoogde bedrijfsopzet weergegeven en is bepaald welke belasting het meest bepalend in de toetsing van het woon- en leefklimaat.

Ten westen van het onderzoeksgebied zijn twee veehouderijen gelegen waar dieren worden gehouden waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen, deze bedrijven zijn geselecteerd om de geuremissie van omliggende veehouderijen te bepalen voor de voorgrondbelasting.

Tabel 1: Resultaten woon- en leefklimaat

Volg nr.	GGLID	Voorgrond belasting	Achtergrond belasting	Meest maatgevende belasting	Percentage geur-gehinderden	Milieu kwaliteit
3	Natuurhuisje 1	5,7	5,2	Voorgrond	14 %	Redelijk goed
4	Natuurhuisje 2	5,6	5,2	Voorgrond	13 %	Redelijk goed

Naar aanleiding van het percentage geurgehinderden kan vervolgens de kwaliteit van het woon- en leefklimaat worden berekend. Het RIVM hanteert bij haar milieuraapportages voor het aspect geurhinder onderstaande milieukwaliteitscriteria:

Tabel 2: Relatie percentage geurgehinderden en milieukwaliteit (Bron: GGD-richtlijn geurhinder 2012)

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

Uit de rekenresultaten blijkt dat de milieukwaliteit bij beide natuurhuisjes redelijk goed is. Ten aanzien van het aspect geur kan derhalve worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

In bijlage 3 van onderhavige onderbouwing zijn de invoergegevens van de voorgrondbelasting opgenomen. In deze bijlage is een uitdraai van de rekenresultaten afkomstig uit het rekenprogramma V-stacks vergunning terug te vinden. Voor de beoogde ontwikkeling is een onderzoek Wet geurhinder en veehouderij uitgevoerd, dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 4.

4.7 Geluid

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

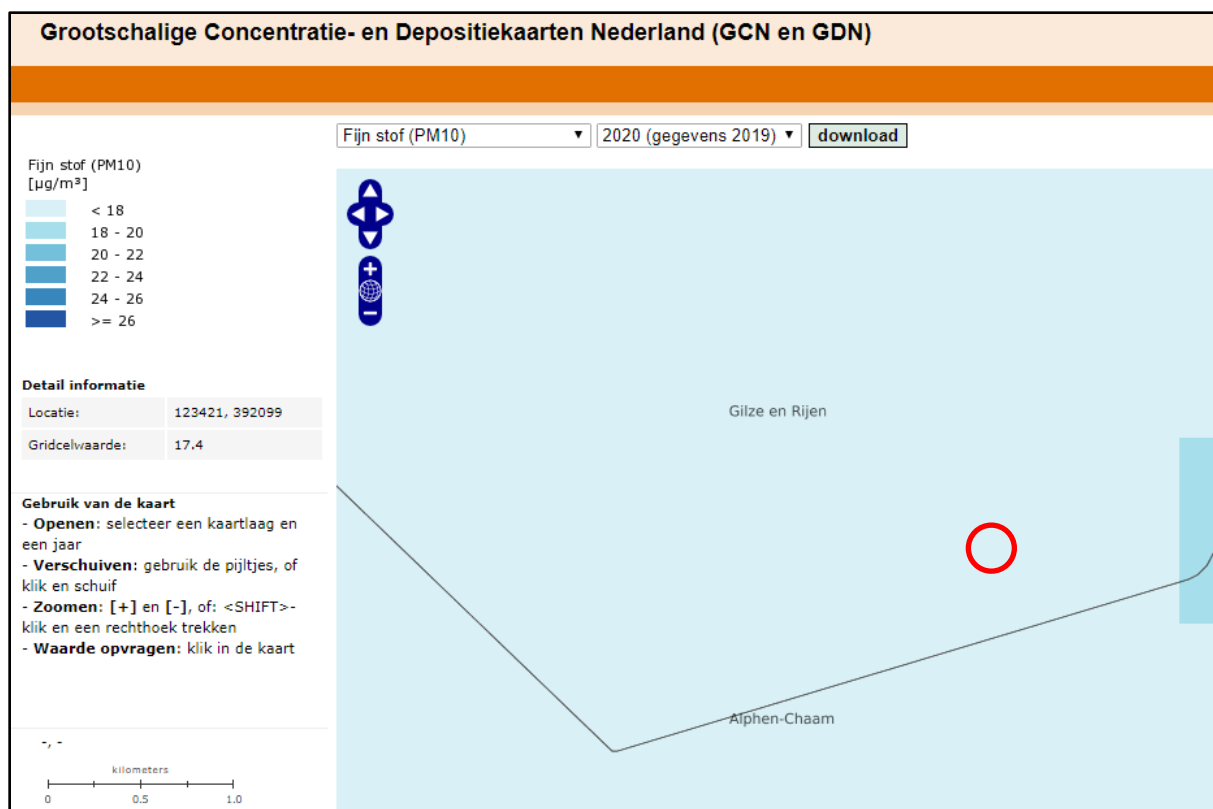
De richtafstand voor geluid is getoetst in paragraaf 4.5 Bedrijven en Milieuzonering, hier wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden, inclusief geluid.

4.8 Luchtkwaliteit

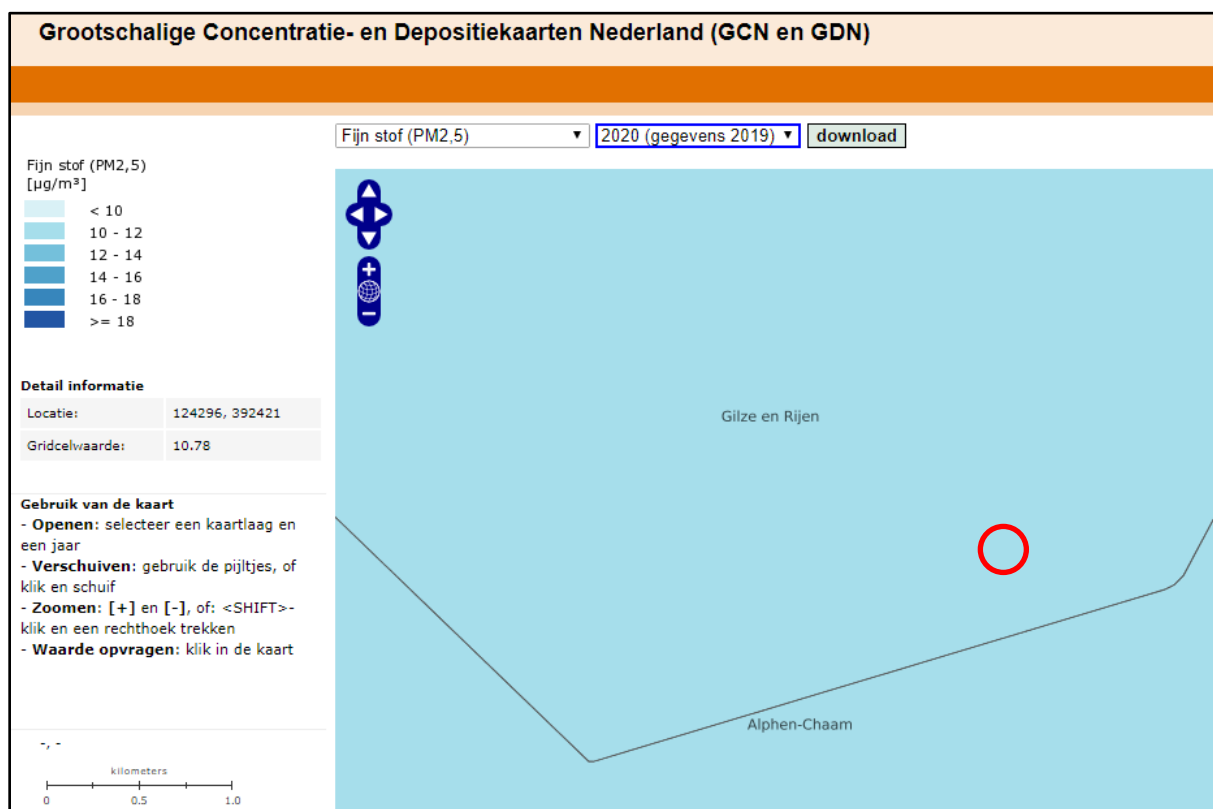
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

Gezien de aard van bestaande activiteiten ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn overschrijdingen van de betreffende grenswaarden niet aannemelijk. Tevens kan worden aangenomen dat door het intrekken van de geldende milieuvergunning (jongvee) er geen grote mate aan fijnstof in de directe omgeving vrijkomt.

Aangezien de bestemming van onderhavige locatie wijzigt van een agrarische bestemming naar een bestemming 'Wonen' is het belangrijk dat deze woning niet in een overbelast gebied verkeert. Door middel van de interactieve kaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu kan nagegaan worden hoe hoog de concentratie fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ter plekke van het plangebied is. In afbeeldingen 14 en 15 zijn uitsneden van de depositiekaarten weergegeven.



Afbeelding 14: Uitsnede waardenkaart Fijnstofconcentratie (PM10), projectlocatie omcirkeld



Afbeelding 15: Uitsnede waardenkaart fijnstofconcentratie (PM2,5), projectlocatie omcirkeld

Volgens bijlage II Wet Milieubeheer, paragraaf 4 voorschrift 4.1, is de grenswaarde van zwevende deeltjes (PM₁₀) 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie. Uit bovenstaande kaart blijkt dat de achtergrondconcentratie ter plaatse van de projectlocatie 17,61 microgram per m³ bedraagt.

Doordat de fijnstofconcentratie onder de wettelijke norm bedraagt en de milieutoestemming voor vee wordt opgeheven, kan er worden geconcludeerd dat ten aanzien van luchtkwaliteit geen bezwaren zijn met betrekking tot de beoogde situatie.

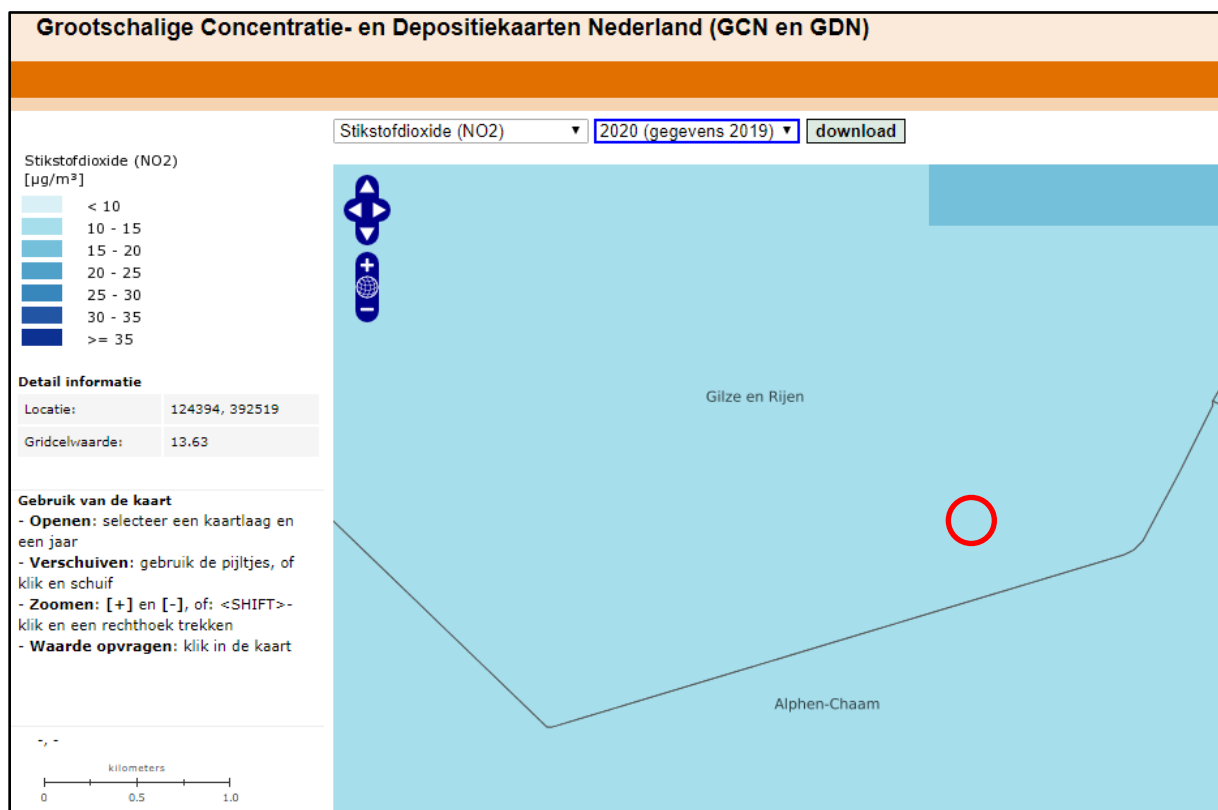
NO_x

De emissie van NO_x wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door verbranding in verwarmingsketels. Bijna 62% van de nationale NO_x uitstoot is afkomstig van verkeer en vervoer. De landbouw veroorzaakt 4% van de totale emissie. De emissie is vooral afkomstig van de glastuinbouw. Met betrekking tot hotspots is van de emissie vanuit de primaire sector alleen de emissie vanuit stationaire bronnen relevant.

Aan de hand van tabel 5 van Rapport 79 (activiteiten aan hotspots emissie van fijnstof en NO_x) is te concluderen dat de emissie vanuit stationaire bronnen circa 2,6 % van de totale emissie NO_x bedraagt. De emissie NO_x afkomstig van stationaire bronnen in de landbouw is derhalve nihil.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

De emissie NO₂ op het plangebied beperkt. Rondom de projectlocatie veroorzaken mobiele bronnen en de verwarmingsinstallatie een zéér beperkte emissie NO₂. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 18,56 µg /m³. Gezien de beperkte emissie rondom de projectlocatie en de lage achtergrondconcentratie ter plaatse zijn geen problemen voor de luchtkwaliteit te verwachten.



Afbeelding 16: Uitsnede waardenkaart stikstofdioxideconcentratie (NO₂), projectlocatie omcirkeld

Doordat de concentraties voor zowel fijnstof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) als NO_2 onder de grenswaarde zit en de milieutoestemming voor vee op de huidige locatie wordt opgeheven, kan er geconcludeerd worden dat ter aanzien van de luchtkwaliteit geen bezwaren zijn ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

NIBM

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool 2019 (www.infomil.nl). In worst-case scenario zal het aantal vervoersbewegingen toenemen, de vrachtbewegingen nemen af gezien de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd. In onderstaande tabel zijn het aantal vervoersbewegingen opgenomen ten behoeve van de Bed & Breakfast. Het extra verkeer ten behoeve van onderhavig initiatief bestaat voornamelijk uit personenauto's en fietsers, in de worst-case scenario is uitgegaan van enkel personenauto's. Daarnaast is in de worst-case scenario 2% aan vrachtverkeer opgenomen, dit is ten behoeve van de paarden welke hobbymatig worden gehouden door initiatiefnemers. Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. In onderstaande afbeelding is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		15
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,02
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 17: Uitsnede NIBM-rekentool

In bovenstaande berekening is uitgegaan van de gehele beoogde bedrijfsvoering, niet enkel de toename ten opzichte van de huidige bedrijfsvoering. Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht c.q. het plan niet in betekende mate luchtverontreiniging veroorzaakt.

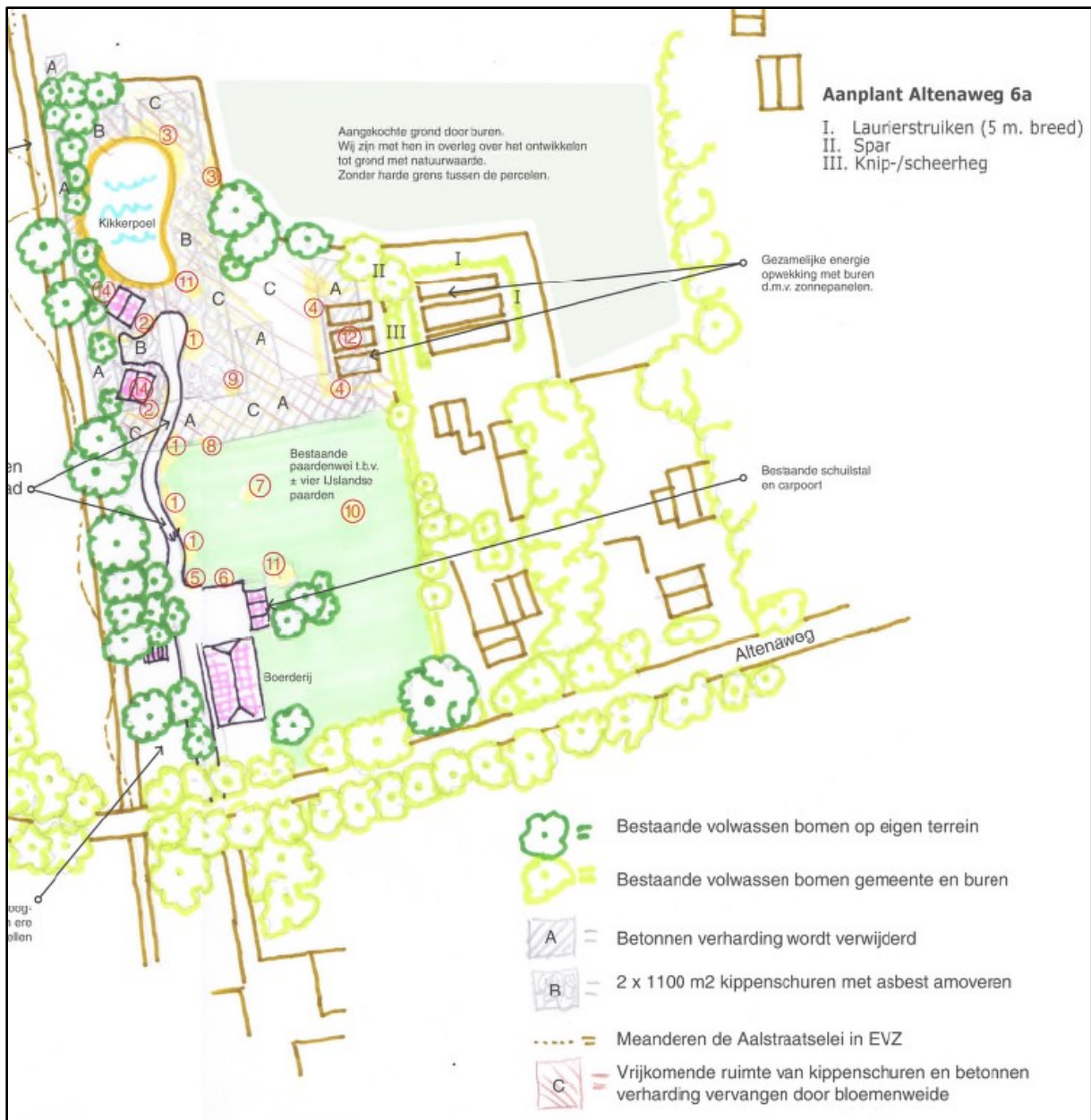
4.9 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het beoogd initiatief aan de Altenaweg 8 te Gilze wordt afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. In deze landschappelijke inpassingsplan wordt voldaan aan de minimale eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie.

De initiatiefnemers zijn voornemens de landschappelijke inpassing te realiseren in samenwerking met Brabants Landschap. Met Brabants Landschap wordt de situatieschets van de beoogde situatie, zoals opgenomen in bijlage 1, verder uitgewerkt.

De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar wonen met hobbymatig gebruik en een recreatieve nevenactiviteit. De voormalige pluimveestallen worden gesloopt en het bouwvlak wordt aanzienlijk verkleind. Op plaats van de pluimveestallen worden de natuurhuisjes gerealiseerd, daarnaast wordt er achter op het perceel een kikkerpoel, bomen en overige groenvoorziening in de vorm van onder andere knip- en scheerheggen, hoogstam fruitbomen, eiken en struiken gerealiseerd. De bomen aan de westzijde van het perceel blijven intact, daarnaast wordt een zonneweide gerealiseerd voor

zelfvoorzienende energiesysteem. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zal onderhavige ontwikkeling zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in bijlage 1, de uitsnede van het inpassingsplan is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 18: Landschappelijk inpassingsplan, het volledige plan is opgenomen in bijlage 1

4.10 Bodemkwaliteit

Wanneer er een ruimtelijke onderbouwing geschreven wordt om van de bestemming Agrarisch bedrijf naar de bestemming Wonen te gaan is een eindsituatie bodemonderzoek noodzakelijk. Dit om te borgen dat de grond ter plaatse niet verontreinigd is door de agrarische activiteiten.

Bij een bodemonderzoek zal de bodem ter plekke van de mogelijk bodembedreigende activiteiten uit het verleden worden onderzocht op eventuele verontreiniging. Hiervoor worden in de bodem een aantal monsters genomen om te onderzoeken of er sprake is van een verontreinigende bodem. Bij een bestemmingswijziging dient een bodemonderzoeksrapport ter beoordeling te worden overlegd.

Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en de natuurhuisjes is een bodemonderzoek uitgevoerd om aan te kunnen tonen dat de beoogde ontwikkelingen ook uitvoerbaar zijn. Uit het onderzoek blijkt

dat de bodem, ter plaatse van de bovengrondse tank en het overig deel van de locatie, geen parameters in een verhoogd gehalte zijn gemeten. Er bestaan ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond derhalve geen belemmering tegen de geplande herinrichting van het terrein en de geplande bestemmingsplanwijziging. Het bodemonderzoeksrapport is toegevoegd in bijlage 5.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er daarom geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 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.

4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Altenaweg 8 kunnen zijn:

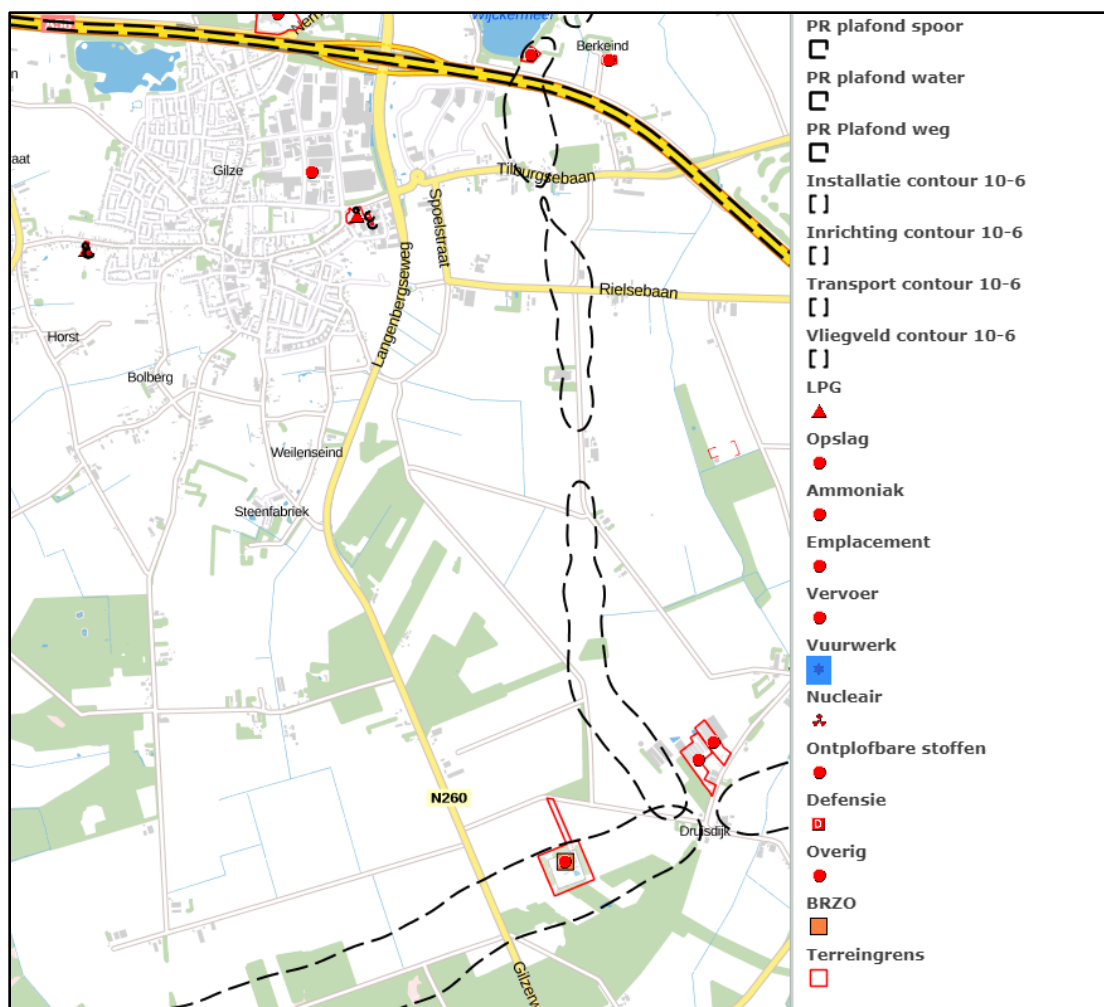
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

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.

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.

4.11.2 Toetsing aan beleid

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (woonbestemming met hobbymatig gebruik en recreatieve nevenactiviteit) op de projectlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 19: Uitsnede risicokaart, projectlocatie blauw omcirkeld

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenen activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen is in de nabijheid geen dubbelbestemming buisleiding opgenomen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Zoals te zien, in afbeelding 19, zijn er geen risicovolle transportverbindingen of opslag van gevaarlijke stoffen binnen een risicocontour van de projectlocatie gelegen. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling ten aanzien van externe veiligheid.

4.12 Verkeer en parkeren

Doordat er in de beoogde situatie sprake is van toevoeging van een nieuwe functie dient gekeken te worden of dit invloed heeft op het verkeer en parkeren in de omgeving. Doordat voormalige pluimveestallen worden gesloopt zullen de verkeersbewegingen, afkomstig van de caravanstalling, afnemen. Voor de recreatieve nevenactiviteit, 2 natuurhuisjes, zal er per verblijf maximaal één auto aanwezig zijn. Er wordt getoetst aan de parkeernormen van de 'Nota parkeernormen 2017' van de gemeente Gilze en Rijen, de norm voor een camping is 1,2 parkeerplaats per standplaats. Aan de

hand van de CROW dienen er 2,4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd ten behoeve van de natuurhuisjes. Voor de woonbestemming dient er voor een lange oprit zonder garage 1,5 parkeerplaats te worden gerealiseerd, conform de 'Nota parkeernormen 2017'. Op de planlocatie is meer dan voldoende ruimte om parkeergelegenheid te realiseren. Er worden 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de Bed & Breakfast gerealiseerd en ten minste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de woonbestemming.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 14). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

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

5.1 Juridische achtergrond

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

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

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

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

5.2 Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming Agrarisch
- Enkelbestemming Bedrijf
- Enkelbestemming Groen
- Enkelbestemming Groen – Landschappelijke inpassing
- Enkelbestemming Wonen
- Dubbelbestemming Waarde – Landschap – 5
- Bouwvlak
- Functieaanduiding – Bed & Breakfast
- Functieaanduiding – Bedrijfswoning
- Functieaanduiding – specifieke vorm van bedrijf – onderhouds- en montagebedrijf
- Functieaanduiding – specifieke vorm van bedrijf – zonneweide
- Functieaanduiding – specifieke vorm van wonen – zonneweide
- Bouwaanduiding – specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf
- Gebiedsaanduiding overige zone: overig – agrarisch balansgebied
- Gebiedsaanduiding overige zone: overig- agrarisch verbredingsgebied
- Gebiedsaanduiding overige zone: overig – ecologische verbindingszone
- Gebiedsaanduiding overige zone: ihcs - 5
- Gebiedsaanduiding overige zone: ihcs - 6
- Gebiedsaanduiding overige zone: ihcs – 7
- Maatvoeringsvlak – maximum vloeroppervlakte: 150 m²

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

De grootste veranderingen op de verbeelding zijn de bestemmingswijziging naar 'Wonen' en 'Groen'. Daarnaast het toevoegen van de functiaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - Zonneweide', 'specifieke vorm van wonen - Zonneweide' en 'Bed & Breakfast'. De functiaanduiding 'intensieve veehouderij' zal worden verwijderd. Doordat de veehouderij wordt beëindigd wordt ter plaatse van de enkelbestemming wonen de bouwaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. De gronden van het voormalige bouwvlak zullen agrarisch blijven maar hier zal geen bouwvlak aanwezig zijn.

De bestaande zonneweide, in eigendom van de bewoners van Altenaweg 6a, is in het vigerende plan gelegen in een agrarische bestemming met bouwvlak. Gezien de beoogde planologische ontwikkelingen van de Altenaweg 8 wordt het bouwvlak verkleind en is de bestaande zonneweide niet meer gelegen in het bouwvlak. Door herbestemming wordt de legaal aanwezige zonneweide op een juridisch-planologische wijze geborgd. Doordat de zonneweide in de bedrijvenbestemming opgenomen dient te worden is de gehele bedrijvenbestemming opgenomen in de verbeelding. De planregels voor het bedrijf zijn overgenomen vanuit het moederplan. De bedrijvenbestemming van de Altenaweg 6a maakt onderdeel uit van onderhavig plan maar de bedrijfsactiviteiten wijzigen niet. Hierdoor wordt de bedrijvenbestemming van de Altenaweg 6a enkel verwerkt in de planregels en de verbeelding.

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 geldende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Landschappelijke inpassing is verplicht conform de Verordening ruimte (kwaliteitsverbetering). De landschappelijke inpassing is als bijlage aan dit document toegevoegd. In de regels van het bestemmingsplan zal een voorwaarde worden opgenomen ter zekerstelling van de realisatie van de inpassing bij bouw van de natuurhuisjes. Voor de landschappelijke inpassing behorende bij de bestaande zonneweide van Altenaweg 6a is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het in stand houden van de groenvoorzieningen.

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Altenaweg 8 te Gilze betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een planschadeovereenkomst waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn de gemaakte opmerkingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De reacties van de provincie en het waterschap zijn in de bijlage toegevoegd.

De initiatiefnemers zijn langs verschillende omwonenden geweest om onderhavig initiatief te bespreken. De omwonenden staan niet negatief tegenover het initiatief van de initiatiefnemers. In bijlage 6 is een document toegevoegd met de adressen waarvan de bewoners zijn ingelicht, datum van bezoek en de reactie van de omwonenden.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

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

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden 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

- 1. Landschappelijk inpassingsplan**
- 2. Onderzoeksrapport Flora & Fauna**
- 3. Invoergegevens en resultaten voorgrond geurberekening**
- 4. Onderzoeksrapport geurhinder**
- 5. Onderzoeksrapport bodem**
- 6. Omgevingsdialoog**
- 7. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant**
- 8. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta**



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV