

BESTEMMINGSPLAN

"RIELSEBAAN 48 – 52 TE GILZE"



LOCATIE BEDRIJF

Rielsebaan 48 – 52
5126 PL Gilze



BESTEMMINGSPLAN

"RIELSEBAAN 48 – 52 TE GILZE"

Identificatienummer: NL.IMRO.0784.BPrielsebaan4852-VG01

Initiatiefnemer: Fam. Vermeer

Adviseur/contact: FarmConsult
Postbus 91
7240 AB Lochem
farmconsult@forfarmers.eu

Datum: Februari 2024

Versie: Vastgesteld

Inhoudsopgave

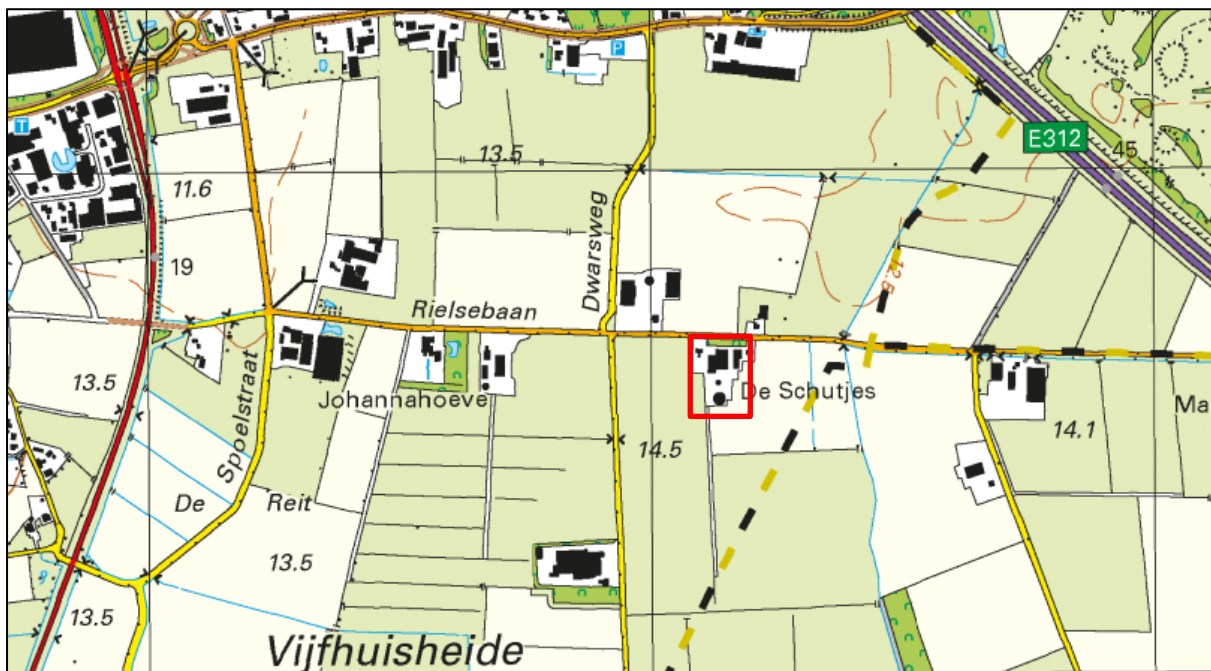
HOOFDSTUK 1 - INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 – PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten.....	11
2.4 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	11
HOOFDSTUK 3 - BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	15
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen'	22
3.3.2 Ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!'	23
3.3.3 Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen	24
3.3.4 Kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant (2013)	25
3.3.5 Sloopkwaliteitsregeling Buitengebied ABG Gemeenten	25
HOOFDSTUK 4 – UITVOERINGSASPECTEN	27
4.1 Milieuaspecten	27
4.1.1 Bodem	27
4.1.2 Geluidhinder	28
4.1.3 Luchtkwaliteit	29
4.1.4 Externe veiligheid	31
4.1.5 Milieuzonering	33
4.1.6 Geurhinder veehouderijen	36
4.1.7 Gezondheid	38

4.2 Fysieke aspecten	39
4.2.1 Cultuureel erfgoed	39
4.2.2 Ecologie	43
4.2.3 Waterhuishouding	47
4.2.4 Verkeer en parkeren.....	53
4.2.5 Kabels en leidingen	55
4.3 M.e.r.-(beoordelings)plicht	55
4.3.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	56
4.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	56
4.4 Economische aspecten	60
4.5 Handhaafbaarheid	60
HOOFDSTUK 5 – JURIDISCHE PLANOPZET	61
5.1 Algemeen.....	61
5.2 Toelichting op de verbeelding	61
5.3 Toelichting op de regels	61
5.3.1 Inleidende regels	61
5.3.2 Bestemmingsregels	62
5.3.3 Algemene regels	63
5.3.4 Overgangs- en slotregels	64
HOOFDSTUK 6 – MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	65
HOOFDSTUK 7 – PROCEDURE.....	67
7.1 Algemeen.....	67
7.2 Ontwerp bestemmingsplan	67
7.3 Vastgesteld bestemmingsplan	67
BIJLAGEN	68
1. Milieutekening bestaande situatie	68
2. Drone foto's bedrijfsterrein	68
3. Bedrijfsplan & SO-berekening	68
4. Landschappelijk inpassingsplan	68
5. Verkennend bodemonderzoek.....	68
6. Rapport asbestinventarisatie gebouwen	68
7. Standaard advies Veiligheidsregio	68
8. Quicksan Flora en Fauna.....	68
9. AERIUS stikstofdepositieberekening	68
10. Nota van inspraak en vooroverleg	68
11. Omgevingsdialoog	68

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijf van familie Vermeer (hierna: initiatiefnemer) bezit ter plaatse van Rielsebaan 48 - 52 een agrarische bedrijfslocatie. Op de locatie is een melkveebedrijf aanwezig. Het bouwvlak van het agrarische bedrijfsperceel bedraagt circa 18.000 m². Binnen het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig inclusief bijbehorende bijgebouwen.



Afbeelding 1 Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Initiatiefnemer is voornemens om in de komende jaren de agrarische bedrijfsactiviteiten af te bouwen en wil daarom het bedrijfsperceel herontwikkelen. Ter plaatse van Rielsebaan 48 (kadastrale percelen O709 en O1416 ged.) wil initiatiefnemer de bedrijfswoning omzetten tot burgerwoning met behoud van 450 m² aan bijgebouwen. Het bedrijfsmatig houden van melkvee wordt gestaakt en de oude melkveestal wordt gesloopt. In het bijgebouw zal wel nog gedeeltelijk hobbymatig vee worden gehouden in combinatie met akkerbouwactiviteiten rondom het bedrijf. Ten aanzien van de akkerbouwactiviteiten wordt het gebouw gebruikt ten behoeve van het onderhoud en stalling van materieel, werktuigen en handgereedschappen.

Daarnaast behoort Rielsebaan 52 (kadastrale percelen O710 en O1415) tot het voormalige melkveebedrijf. De dochter van initiatiefnemer is hier woonachtig. Initiatiefnemer wenst de bestemming om te zetten naar een woonbestemming met het behoud van het naastgelegen bijgebouw voor opslag, plus de mogelijkheid om in de toekomst te voorzien in een kleinschalige omschakeling. Dit gebouw heeft op dit moment een omvang van circa 490 m². In lijn met het beleid van de gemeente wordt dit gebouw gedeeltelijk gesloopt totdat het een grootte heeft van max. 400 m².

De kleinschalige omschakeling op termijn behelst de wens om op termijn de mogelijkheid te behouden om het bijgebouw behorende tot Rielsebaan 52 te kunnen benutten ten behoeve van een recreatieve functie, in de zin van een bed en breakfast, of mantelzorgvoorziening. Hiertoe wordt in onderhavig plan een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Met de ontwikkeling worden overtollige verharding, bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde geamoveerd. Conform landschappelijk inpassingsplan worden bovendien landschapselementen en een hemelwaterinfiltratiesysteem gerealiseerd.

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Gilze en Rijen heeft in de brief van 7 juni 2022 (zaaknummer: 350196) kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer, om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan bovengenoemde herontwikkeling. Het doel van dit schrijven is om de locatie middels een partiële herziening te herbestemmen zodat de beoogde activiteiten planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Rielsebaan in Gilze in de gemeente Gilze en Rijen. Het plangebied is kadastraal bekend als, gemeente Gilze en Rijen, sectie O, nummers 709, 710 en 1415 en 1416 (ged.). Het plangebied is circa 18.000 m² groot. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 2 Uitsnede kadastrale kaart met globale aanduiding kadastraal perceel (blauw omlijnd)

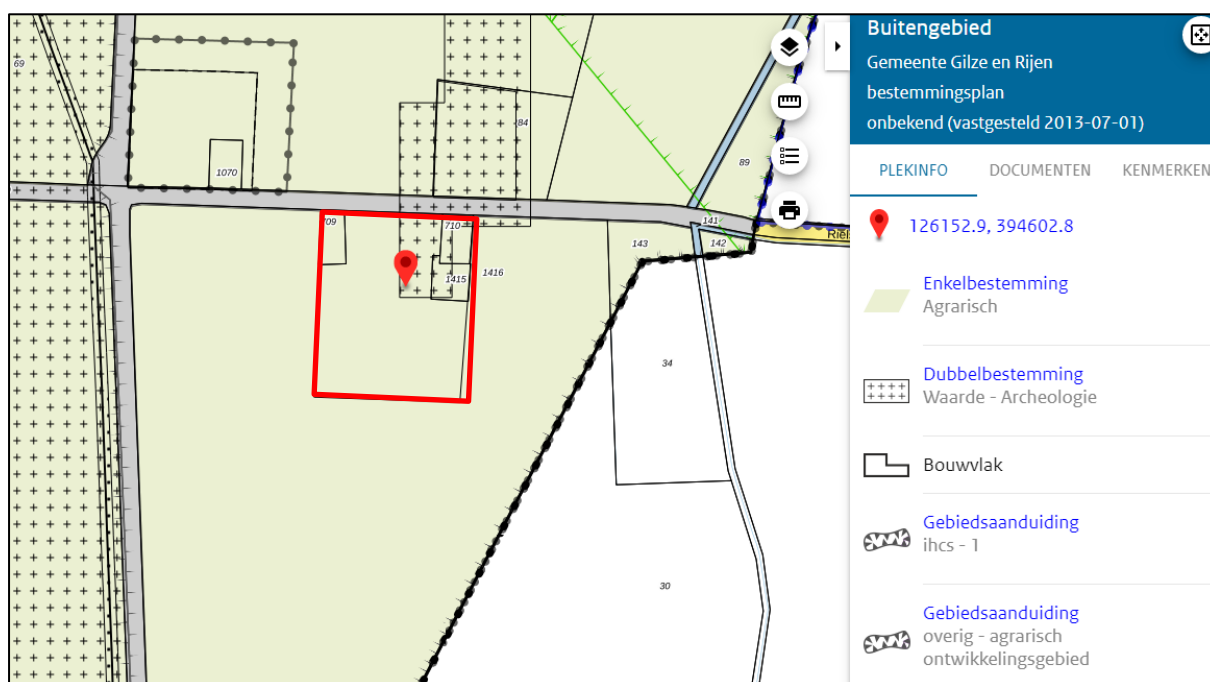
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gilze en Rijen op 1 juli 2013. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het plangebied bestemd tot 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet-agrarische nevenactiviteiten, bedrijfswoningen, evenementen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en bij deze bestemming horende voorzieningen. Een gedeelte van de planlocatie heeft

een dubbelbestemming met waarde Archeologie. Hierover is meer te vinden in paragraaf 4.2.1 cultureel erfgoed. Ter plaatse van het plangebied is een bouwvlak opgenomen.

In voorliggend plan is sprake van de gebiedsaanduidingen "overig – agrarisch ontwikkelingsgebied" en "overig – IHCS – 1". Voor "overig – agrarisch ontwikkelingsgebied" geldt dat onder voorwaarden ontwikkelingen bij recht, ontwikkelingen na ontheffing en ontwikkelingen na planwijziging zijn toegestaan. Middels de aanduiding "overig – IHCS – 1" wordt geregeld dat geen bouwwerken hoger dan 56 meter boven NAP mogen worden opgericht in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. Voor een nadere onderbouwing zie paragraaf 3.1.3.

Binnen de aanduiding "overig – agrarisch ontwikkelingsgebied" kan het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen, zodat de in artikel 42 lid 11 gegeven ontwikkelingen toegestaan kunnen worden. Ter impressie voor vigerend bestemmingsplan zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rood omljnd)

Het staken van de huidige bedrijfsvoering en derhalve omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen, past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent ook geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid die het initiatief mogelijk maakt. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied ter plaatse van Rielsebaan 48-52 te Gilze.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 wordt tot slot respectievelijk de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedure omschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 – Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied Rielsebaan 48-52 ligt in het open agrarisch gebied ten oosten van de kern Gilze (op grofweg 1,5 kilometer). In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse agrarische bedrijven, woningen en bedrijven. De agrarische bedrijven en woningen zijn vrijstaand gepositioneerd en liggen verspreid in het open landschap. Doordat de agrarische bedrijven en woningen verspreid liggen in de omgeving zijn doorzichten aanwezig naar het achterliggende landschap.

Aan de overzijde van de Rielsebaan is een akkerbouwbedrijf gelegen (Rielsebaan 41) en een paardenhouderij (Rielsebaan 49) op respectievelijk 35 meter en 15 meter. Ten noorden van het plangebied ligt de A58, op ongeveer 700 meter. Aan alle kanten wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden. Ten noordwesten van het plangebied (500 meter) bevindt zich Speelboerderij en Vossenbergh, ten oosten van het plangebied (500 meter) Zorgboerderij Willemshoeve. Ten zuiden van het plangebied, aan de Vijfhuizenbaan (400 meter) bevindt zich een staalconstructiebedrijf.

Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 4 Uitsnede luchtfoto met impressie omgeving plangebied (rood omlijnd)

Het bedrijfsperceel heeft een omvang van circa 18.000 m². Binnen het plangebied zijn vijf bedrijfsgebouwen aanwezig. Het meest westelijke bijgebouw behoort toe aan de bedrijfswoning Rielsebaan 48. Dit gebouw dient gedeeltelijk als opslag en gedeeltelijk voor de huisvesting van vee. Het middelste bedrijfsgebouw is een oude melkveestal waar nu nog vee in staat. Het bebouwd oppervlak bedraagt circa 990 m² en biedt plek voor het houden van 114 melkkoeien. Deze stal bedraagt circa 70%

van de totale emissie NH₃ per jaar. Het meest oostelijke bijgebouw hoort bij de bedrijfswoning aan de Rielsebaan 52. Deze wordt nu gebruikt voor opslag van werktuigen en huisvesting enkele dieren op stro. Verder staan er nog een mestsilo en enkele bouwwerken geen gebouwen zijnde op het erf.

In totaal bedraagt de oppervlakte van de twee bedrijfswoningen en drie bijbehorende bedrijfsgebouwen in de bestaande situatie circa 2.160 m². Dit is gebaseerd op de bedrijfswoning ter plaatse van Rielsebaan 48 (150 m²) met bijbehorende stallen (1.430 m²), plus de bedrijfswoning ter plaatse van Rielsebaan 52 (90 m²) met bijbehorende stallen (490 m²). Rondom het erf is een gedeelte verhard en zijn er enkele bouwwerken geen gebouwen zijnde gesitueerd. Deze oppervlakte is circa 5.570 m². De oppervlakte die in de huidige situatie onverhard is, bedraagt circa 10.270 m². In bijlage 1 is een milieutekening van de bestaande situatie opgenomen.

Het bedrijfsperceel is met drie inritten ontsloten aan de Rielsebaan. Eén oprit bij iedere bedrijfswoning en één oprit naar de melkveestal. Het aanzicht vanuit de Rielsebaan is aantrekkelijk met veel groen aan de noord-, west- en oostzijde. De Rielsebaan zelf kent een breed profiel met aan beide kanten een berm met eikenbomen. Het plangebied maakt met de aanwezige bebouwing onderdeel uit van het aanwezige bebouwingslint, waaraan meerdere (agrarische) bedrijven zijn gevestigd.

Navolgende afbeelding laat een drone-opname van het plangebied zien. Meer impressies zijn te vinden in bijlage 2.

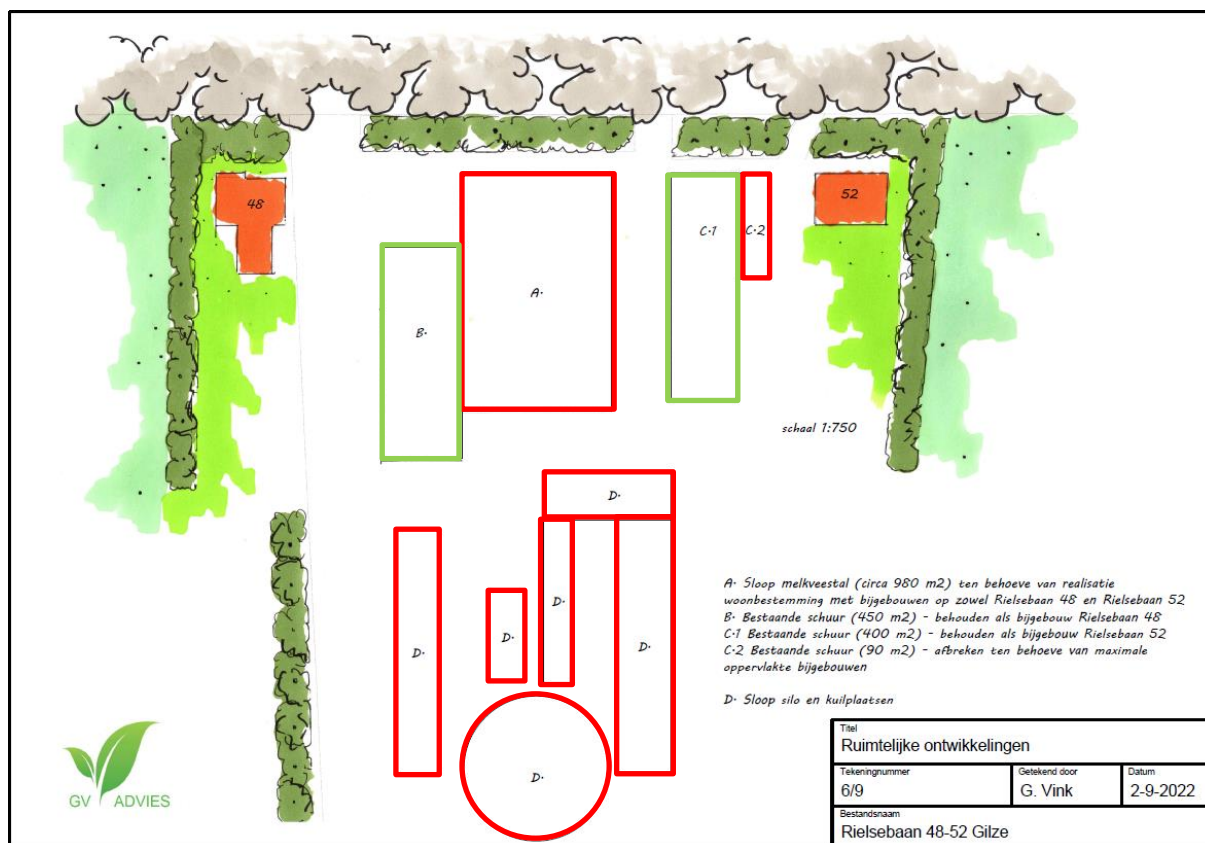


Afbeelding 5 Drone-opname plangebied (d.d. maart 2021, noordelijke richting)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om in de komende jaren de agrarische activiteiten af te bouwen. Initiatiefnemer wil een deel van de agrarische bedrijfsactiviteiten staken en hierbij het bedrijfsperceel herontwikkelen. Met deze keuzerichting beoogt initiatiefnemer een toekomstbestendige situatie te creëren op de locatie Rielsebaan 48-52 te Gilze.

Initiatiefnemer wil met het oog op de veranderende wet- en regelgeving voor 1 januari 2024 de verouderde melkveestal, die plek biedt voor het houden van 114 melkkoeien, amoveren. Deze stal bedraagt circa 70% van de totale emissie NH3 per jaar. In lijn met het afbouwen van de melkveeactiviteiten wordt ook een deel van de overige voorzieningen en rechten ingeleverd. Dit wordt medebepaald in overleg met het bevoegd gezag in het kader van een nader op te stellen juridisch planologisch kader. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om ook overige voorzieningen te slopen. Het betreft de restanten van de grastoren silo, twee kuilvoer sleufsilos en een kuilvoer silo voor gras. In totaal bedraagt het bebouwde - en verharde oppervlak wat met deze ontwikkelingen verdwijnt circa 4.070 m². Het bebouwde oppervlak wat wordt gesloopt bedraagt 1.070 m². Deze vierkante meters worden ingezet conform de sloopbank-regeling van de gemeente Gilze en Rijen. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 3.3.5. Voor een impressie van de sloop zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 6 Impressie toekomstige situatie met de te amoveren gebouwen en bouwwerken (rood) en de te behouden gebouwen en bouwwerken (groen)

Rielsebaan 48

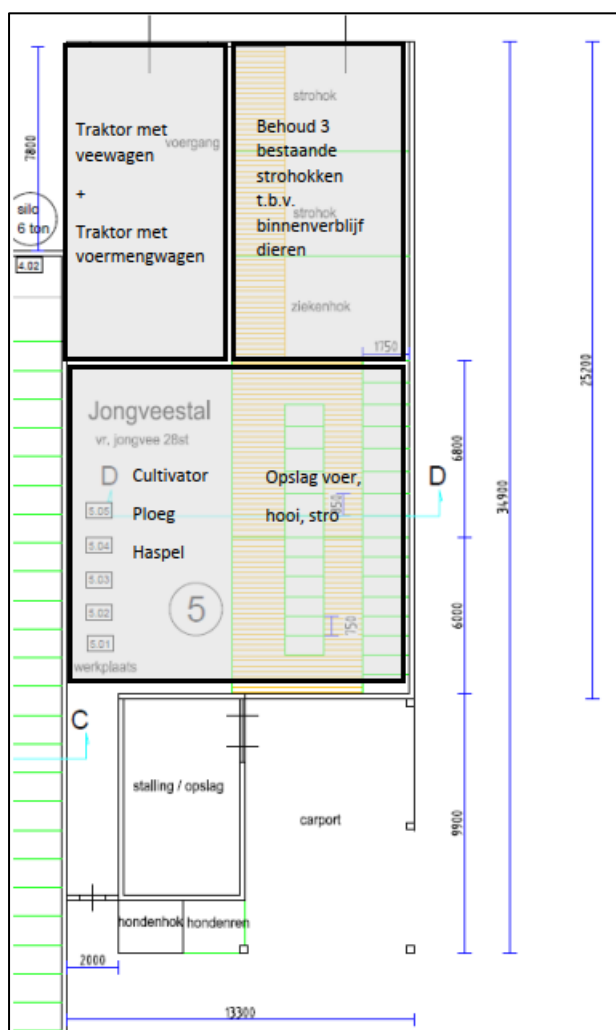
Initiatiefnemer is voornemens om het melkveebedrijf te staken, de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en om als nevenactiviteit op het erf kleinschalige akkerbouwactiviteiten en het hobbymatig houden van vee voort te zetten. De melkveebedrijf activiteiten worden gestaakt en de verouderde melkveestal wordt geamoveerd. Het bijgebouw (450 m²) ten oosten van de woning op het erf blijft behouden waar deze activiteiten kunnen plaatsvinden. In het bijgebouw zal gedeeltelijk

hobbymatig vee worden gehouden in combinatie met akkerbouwactiviteiten rondom het bedrijf. Ten aanzien van de akkerbouwactiviteiten wordt het gebouw gebruikt ten behoeve van het onderhoud en stalling van materieel, werktuigen en handgereedschappen. In navolgende afbeelding is een impressie van de verdeling van functies in dit te behouden bijgebouw bijgevoegd.

Van de 450 m² is circa 300 m² ten behoeve van de ondergeschikte agrarische activiteiten zoals stalling materieel, werktuigen, producten en hobbymatig houden van enkele stuks vee. Daarnaast is circa 150 m² ten behoeve van privégebruik in de zin van garage, carport, hondenhok. Deze oppervlaktes zijn zeer beperkt.

De activiteiten van het akkerbouwbedrijf zijn beperkt qua aard en omvang. Conform het opgestelde bedrijfsplan en de daarbij horende uitgevoerde SO-berekening is het akkerbouwbedrijf, wat voortgezet wordt op Rielsebaan 48, bestempeld als niet volwaardig akkerbouwbedrijf. Voor meer informatie zij bijlage 3. Het bedrijf is qua omvang in bebouwing en areaal te beperkt om er een volwaardig inkomen uit te generen. Doordat de akkerbouw tak kleinschalig is, wordt deze in onderhavig initiatief behandeld in lijn met het principe van beroep c.q. bedrijf aan huis. Voor meer informatie hiertoe, zie paragraaf 4.1.5.

Kortom, de woonfunctie is de hoofdfunctie op locatie, de overige activiteiten zijn ondergeschikt en kleinschalig van aard ten opzichte van de woonfunctie. Het kadastrale perceel O709 en O1416 (ged.) wordt hierbij omgezet naar een woonbestemming.



Afbeelding 7 Toekomstige indeling loods behorende bij Rielsebaan 48

Rielsebaan 52

Met het staken van de melkveeactiviteiten worden ook de kadastrale percelen O710 en O1415 omgezet naar een woonbestemming met behoud van een gedeelte van het bijgebouw, direct ten westen van de woning, voor opslag plus de mogelijkheid om in de toekomst te voorzien in een kleinschalige omschakeling. Dit gebouw heeft op dit moment een omvang van circa 490 m². In lijn met het beleid van de gemeente wordt dit gebouw gedeeltelijk gesloopt totdat het een grootte heeft van max. 400 m². De kleinschalige omschakeling op termijn behelst de wens om op termijn de mogelijkheid te behouden om het bijgebouw behorende tot Rielsebaan 52 te kunnen benutten ten behoeve van een recreatieve functie, in de zin van een bed en breakfast, of mantelzorgvoorziening. Hiertoe wordt in onderhavig plan een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Tot slot

De bovengenoemde activiteiten leiden dus tot een andere juridisch planologische invulling van de locatie Rielsebaan 48-52. Het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt gewijzigd middels voorliggend plan. Het bouwvlak wordt gewijzigd, waarin het zuidelijke gedeelte bestemming agrarisch blijft houden ten behoeve van omliggende akkergronden. De gronden rondom de woningen worden omgezet tot woonbestemming. Door het amoveren ontstaat er meer ruimte op het bedrijfsperceel voor groen tussen de twee bedrijfsgebouwen. Voor een nadere duiding van de landschappelijke inpassing zie paragraaf 2.4.

Met de uiteindelijke ontwikkeling van de bedrijfswoning binnen het bedrijfsperceel in combinatie met het juridisch planologisch borgen van de bedrijfsactiviteiten wordt een duurzame, veilige en gezonde bedrijfssituatie geborgd voor de toekomst en draagt bij aan het behoud van vitaliteit van het landelijke gebied.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling past goed in de omgeving. De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de milieusituatie, met het afschalen van de melkveehouderij. Bovendien komt er in plaats van een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing en verharding, een landschappelijke inpassing in de plaats die past bij de kwaliteiten van de omgeving.

De ontwikkeling past in de transitie die plaatsvindt in de directe omgeving van de planlocatie. In de komende jaren zullen de nodige aanwezige veehouderijen in de omgeving hun bedrijfsactiviteiten staken. Of dat hier woningen dan wel andersoortige (bedrijfs)activiteiten voor terugkomen is op dit moment onduidelijk.

Met deze ontwikkeling blijven de bedrijfswoningen behouden en ongewijzigd. De stal behorende aan nr. 48 wordt verkleind tot 450 m² (980 m² wordt gesloopt). De bedrijfsloods behorende aan nr. 52 wordt verkleind tot 400 m² (90 m² wordt gesloopt). Er wordt daarnaast circa 3.000 m² verharding geamoveerd. De sloop van de stallen en de verharding resulteert in extra groene elementen, een hemelwaterbassin en gronden ten behoeve van weidegang/akkerbouw. Dat komt neer op circa 4.070 m².

2.4 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

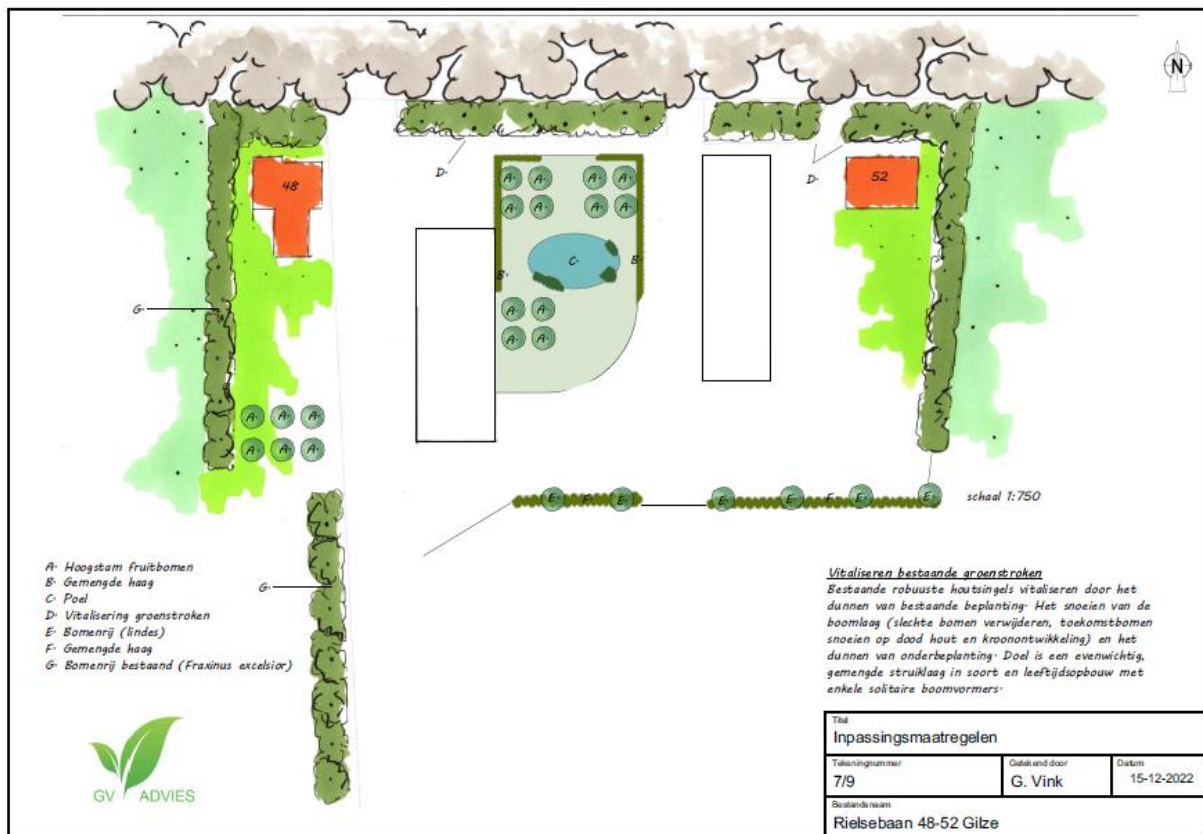
Een voorwaarde voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is dat de waardevermeerdering van de planlocatie deels wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering wordt beschreven in artikel 3.9 van het Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het artikel stelt dat *'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'*. Daarnaast moet worden aangetoond hoe

deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is zowel landschappelijke inpassing als een kwaliteitsverbetering vereist. In het kader van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Een samenvatting van het landschapsplan en kwaliteit verbeterende maatregelen worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 4.

Landschappelijke inpassing

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Voor een impressie van de toekomstige landschappelijke inpassing, zie navolgende afbeelding en meer informatie in bijlage 4.



Afbeelding 8 Impressie landschappelijk inpassingsplan

Binnen de inpassing ligt de nadruk op het aanleggen van groen en een hemelwaterbassin ter plaatse van de gesaneerde bebouwing. Daarnaast worden bestaande robuuste houtsingels geïntegreerd door het uitdunnen van bestaande beplanting. De boomlaag wordt gesnoeid en onderbeplanting wordt uitgedund. Doel is een evenwichtig, gemengde struiklaag in soort en leeftijdsopbouw met enkele solitaire boomvormers.

Beplanting in onderhavig inpassingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de

oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden.

In de bijlage 4 zijn de maatregelen en beplantingsindicatie uitgebreid omschreven. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Zo is onder andere geborgd dat in het geval middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid een andere ontwikkeling binnen het erf plaatsvindt, dient eveneens worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd inpassingsplan, dat minimaal de omvang en kwaliteit zoals het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel uitmaakt van de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gekeken naar de werkafspraken die zijn gemaakt in 'Kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant (2013). Er is in dit geval sprake van een categorie 2-ontwikkeling, waarbij een verbetering van de huidige landschappelijke inpassing wordt vereist. Meer informatie hierover en over de manier onderhavig plan voldoet aan de werkafspraken, is nader onderbouwd in paragraaf 3.3.4.

Hoofdstuk 3 - Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Beperken van klimaatverandering;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Afweging

Met het planvoornemen wordt volledig ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het planvoornemen, geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van radarstations Woensdrecht, Volkel Herwijnen. Daarnaast is het plangebied gelegen in een obstakelbeheergebied rondom vliegbasis Gilze-Rijen. De aanduiding ten aanzien van het 'obstakelbeheergebied' is eveneens opgenomen in het vigerende bestemmingsplan middels de aanduiding 'overig – IHCS – 1'.

Middels de aanduiding "overig – IHCS – 1" wordt geborgd dat geen bouwwerken hoger dan 56 meter boven NAP mogen worden opgericht in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen nabij vliegbasis Gilze-Rijen. Gelet op de toegestane hoogtes is onderhavig planvoornemen geen belemmering.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd, deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt een nadere

omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet er toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling worden aangetoond.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de herbestemming wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Daarnaast vindt de sloop van een verouderde melkstal plaats. De ontwikkelingen vinden binnen het erf plaats, binnen bestaand ruimtebeslag en binnen het bestaande bouwvlak. Het bouwvlak wordt verkleind met onderhavige ontwikkeling.

Gelet op het planvoornemen en jurisprudentie is een verdere toetsing aan de ladder niet benodigd.

Afweging

Op basis van het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als opgenomen in artikel 3.1.6. De Ladder hoeft daarmee formeel niet doorlopen te worden. Met toetsingen aan diverse milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in de voorliggende toelichting aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze volgt de Structuurvisie 2010- partiële herziening 2014 op. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030. De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofddopgaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw.

Toetsing

Ter plaatse van Rielsebaan 48-52 te Gilze is sprake van een functiewijziging en sloop van oude stallen. Het bijgebouw bij huisnummer 52 dient als opslag ten behoeve van het woonhuis, met in de toekomst mogelijk een kleinschalige recreatieve invulling of mantelzorgfunctie. Het bijgebouw bij huisnummer 48 dient als opslag van machines ten behoeve van kleinschalige landbouw en het hobbymatig houden van enkele landbouwhuisdieren. Daarnaast wordt een oude melkveestal gesloopt en wordt het geheel landschappelijk ingekleed. Op deze wijze draagt de projectlocatie bij aan hoogwaardige Brabantse

producten. Het omzetten van agrarische bedrijfslocatie naar twee woonbestemmingen, draagt bij aan het toekomstbestendig maken van Brabant. Voor de ontwikkeling is geen extra ruimtebeslag nodig, zodat sprake is van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Hierdoor draagt het initiatief bij aan de hoofdpoging 'Werken aan een veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

Afweging

Het planvoornemen handelt in lijn is met de hoofdpoging 'Werken aan een veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) vastgesteld. Op 1 augustus 2023 is een geconsolideerde versie vastgesteld. De IOV vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De IOV is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De IOV vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De IOV is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

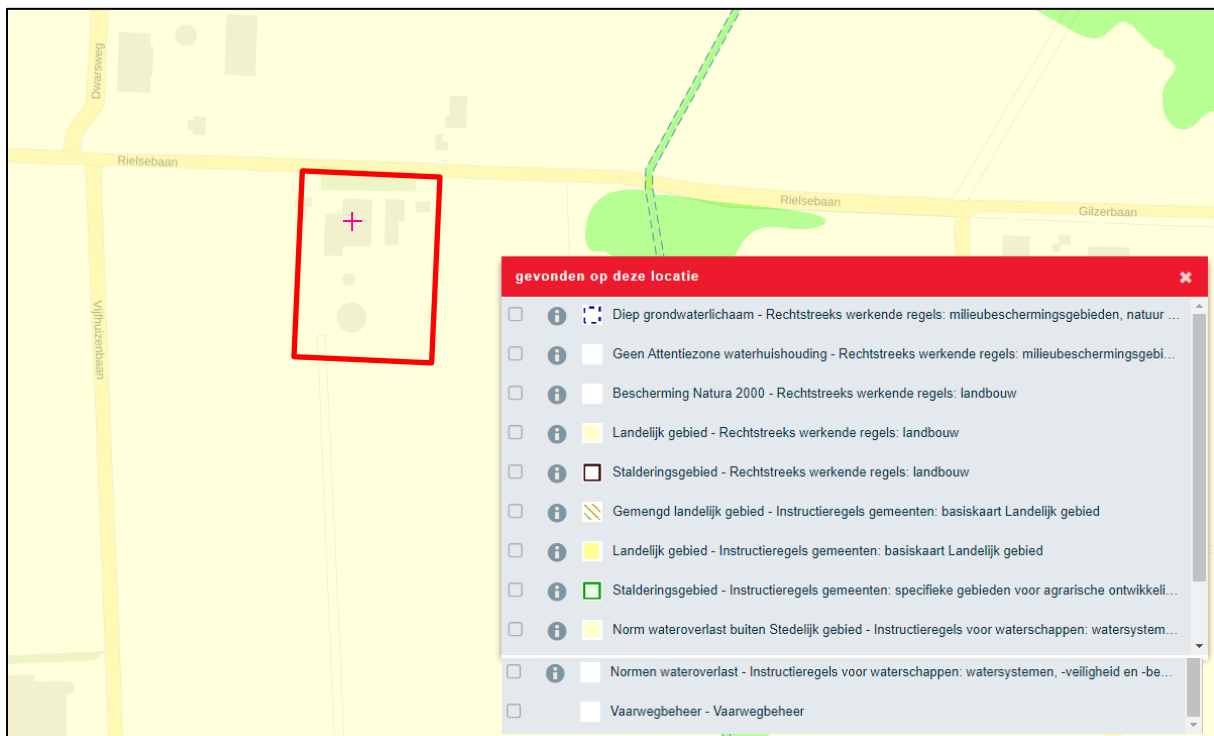
Toetsing

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Het plangebied is in de IOV aangeduid als 'Landelijk gebied'. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Ter plaatse van het plangebied geldt volgens de Interim Omgevingsverordening het volgende:

- Diep grondwaterlichaam
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- Geen Attentiezone waterhuishouding
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- Bescherming Natura 2000
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- Landelijk gebied
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied)
- Gemengd landelijk gebied
(Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied)
- Stalderingsgebied
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied)
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, en -berging)
- Normen wateroverlast

- (Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, en -berging)
- Vaarwegbeheer



Afbeelding 9 Uitsnede kaart 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' met globale aanduiding plangebied (rood omljnd)

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit is niet aan de orde bij het planvoornemen en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Voor het planvoornemen hoeft deze vergunning niet aangevraagd te worden en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Bescherming Natura 2000 (paragraaf 2.7.1)

Artikel 2.66 lid 1

Vanaf 1 januari 2024 geldt dat:

- Een veehouderij gemiddeld op bedrijfslocatieniveau moet voldoen aan de eisen van Bijlage 2 Technische eisen huisvestingssysteem, of
- elk huisvestingssysteem dat op een veehouderij wordt toegepast of in werking is, moet voldoen aan de eisen uit Bijlage 2 Technische eisen huisvestingssysteem, behoudens in het geval dat het huisvestingssysteem is gerealiseerd op een omgevingsvergunning, onderdeel milieu, of een melding ingevolge het Activiteitenbesluit die:
 - voor de hoofdcategorie rundvee uit de Regeling ammoniak en veehouderij ten hoogste 20 jaar geleden onherroepelijk is geworden of uiterlijk 20 jaar geleden is ingediend, of
 - voor alle andere diercategorieën uit de Regeling ammoniak en veehouderij ten hoogste 15 jaar geleden onherroepelijk is geworden of uiterlijk 15 jaar geleden is ingediend.

Artikel 2.68 lid 1

Artikel 2.66 Eisen huisvestingssysteem bestaande stal veehouderij, eerste Lid, geldt niet voor bestaande huisvestingssystemen voor een veehouderij als:

- a. de veehouderij , waarvan het huisvestingssysteem deel uitmaakt, uiterlijk 1 januari 2028 de gehele bedrijfsvoering beëindigt en dat voor 1 januari 2024, door middel van een door Gedeputeerde Staten vastgesteld formulier en op de voorgeschreven wijze, kenbaar maakt;
- b. is geborgd dat het houden van vee uiterlijk 1 januari 2028 wordt gestaakt en dat alle verleende toestemmingen voor het houden van vee op de locatie per die datum worden ingetrokken;
- c. voor een veehouderij die is gevestigd binnen het werkingsgebied Beperkingen veehouderij, wordt ingestemd dat het houden van vee planologisch wordt verboden op de locatie;
- d. en vanaf 1 januari 2024 ten hoogste het aantal dieren wordt gehouden dat overeenkomt met de berekende emissie vanuit de stallen waarvan sprake zou zijn geweest wanneer de toegepaste huisvestingssystemen zouden voldoen aan de tot 1 januari 2024 geldende emissiereductie eisen, zoals opgenomen in Bijlage 2 Technische eisen huisvestingssysteem.

In het planvoornemen wordt de veehouderij gestaakt en daarmee voldoet aan artikel 2.68 uitzonderingsregeling voor stoppende veehouderijen (lid 1 onder a.). Werkingsgebied Natura 2000 vormt daarmee geen belemmering.

Landelijk gebied (paragraaf 3.6.7)

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied bepaalt dat:

- a. Alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen

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

- a. De bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. De vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud en herstel van deze bebouwing.
- c. In het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het plan voorziet onder andere in de omzetting van twee agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoning. Op basis van artikel 3.69 lid c kan een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning worden gebruikt als er geen splitsing van meerdere woonfuncties plaatsvindt en als overtollige bebouwing wordt verbouwd. Het planvoornemen voorziet daar in, dus deze voorwaarden vormen geen belemmering.

Gemengd landelijk gebied (paragraaf 3.6.5)

Volgens de kaart is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief, een functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming plus sloop van stallen, maakt onderdeel uit van een multifunctioneel gebied. De ontwikkeling is passend binnen de transitie die de Rielsebaan

doormaakt van een overwegend agrarische concentratie naar een bebouwingsconcentratie gericht op wonen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van het gemengd landelijk gebied.

Stalderingsgebied (art. 3.52)

Artikel 3.52 bevat aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Met het planvoornemen is hier geen sprake van. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing.

Overige gebiedsaanduidingen

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, te weten: norm wateroverlast buiten stedelijk gebied, normen wateroverlast en vaarwegbeheer komen specifiek aan bod in paragraaf 4.2.3 Waterhuishouding.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

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

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

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

Zoals omschreven in paragraaf 3.1.4 is in het kader van de ontwikkeling Rielsebaan 48-52 te Gilze geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft daarmee de Ladder formeel niet doorlopen te worden.

In lijn met zorgvuldig ruimte gebruik wordt met het planvoornemen de bestaande omvang van het bedrijfsperceel gerespecteerd. Daarbij worden gebouwen gesloopt en worden te behouden bebouwing duurzaam hergebruikt. Voor meer informatie zie paragraaf 2.2.

In lijn met de landschappelijke inpassing en kwaliteit verbeterende maatregelen zal conform de voorwaardelijke verplichting de voormalige melkveestal (circa 980 m²), worden gesloopt. Daarnaast wordt het bijgebouw behorende bij Rielsebaan 52 verkleind van 490 naar 400 m². Bovendien worden enkele bouwwerken geen gebouwen zijnde en verharding gesaneerd circa 3.000 m². Dit komt allemaal de landschappelijke inpassing ten goede, in totaal komt er 4.070 m² extra groen, in de vorm van aanplant, een hemelwaterbassin en gras/akkerland.

Om de ontwikkelingen binnen het bedrijfsperceel te borgen wordt een nieuw juridisch planologisch kader voorgelegd met een gewijzigd bouwvlak en het borgen van de landschappelijke inpassing. Voor meer informatie omtrent de juridisch planologische werking, zie paragraaf 5.3.2. Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

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

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

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

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

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

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door het formeel juridisch planologisch borgen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming met bijgebouwen. De bijgebouwen worden verkleind tot 450 m² voor Rielsebaan 48 en 400 m² voor Rielsebaan 52. Ter plaatse van het bijgebouw bij Rielsebaan 48 is initiatiefnemer voornemens kleinschalige akkerbouwactiviteiten en het hobbymatig houden van vee voort te zetten. Ter plaatse van het bijgebouw van Rielsebaan 52 is de dochter van initiatiefnemer voornemens om op termijn een kleinschalige recreatieve tak te ontwikkelen.

De oppervlakten van de bijgebouwen passen via de Sloopkwaliteitsregeling van de gemeente Gilze en Rijen, bij de woningen. Deze regeling is bedoeld voor iedereen die meer vierkante meters aan bijgebouwen bij hun woning wil, dan dat het geldende bestemmingsplan rechtstreeks toestaat. Meer informatie hierover is te vinden in hoofdstuk 3.3.5.

Daarnaast wordt conform de voorwaardelijke verplichting in de planregels het amoveren van de verouderde stal geborgd. Tot slot maakt de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit ook deel uit van meerwaardecreatie. Hier wordt in het onderhavige geval in voorzien middels een landschappelijk inpassingsplan. Tezamen met de sloop van de stal wordt voorzien in een aantrekkelijk beeld op het perceel vanaf alle kanten. Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe 'meerwaardecreatie'.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 2.4. Het uitvoeren en in stand houden van het landschappelijke

inpassingsplan en kwaliteit verbeterende maatregelen wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Ten aanzien van kwaliteit verbeterende maatregelen zijn eveneens de werkafspraken van toepassing in 'Kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant (2013). Er is in dit geval sprake van een categorie 2-ontwikkeling, waarbij een verbetering van de huidige landschappelijke inpassing wordt vereist. Meer informatie hierover en over de manier onderhavig plan voldoet aan de werkafspraken, is nader onderbouwd in paragraaf 3.3.4.

In onderhavig plan wordt kortom in voldoende mate geborgd en aangetoond dat sprake is van kwaliteitsverbetering.

Conclusie provinciaal beleid

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied een passende ontwikkeling is binnen de provinciale beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid van de gemeente Gilze en Rijen zijn van toepassing: Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen', Ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!' en Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen. Daarnaast het vigerende bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 is reeds het vigerende bestemmingsplan omschreven en getoetst. In navolgende sub paragraaf zijn de vier gemeentelijke beleidskaders nader uitgewerkt en getoetst aan het planvoornemen.

3.3.1 Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen'

Deze toekomstvisie is richtinggevend voor het beleid en het handelen van de gemeentel. Het verbindt ontwikkelingen die op het oog los van elkaar staan. Centrale begrippen zijn:

- Ontwikkeling van bedrijven en dorpen;
- Samenwerken aan de kwaliteit van de woonomgeving en met omliggende gemeenten;
- Kracht van gemeenschappen en de eigen kracht van de gemeente.

De pijlers die in 2012 gesteld zijn voor de toekomstvisie van 2025 zijn:

1. Dorpen in het groen tussen twee steden;

Met het oog op het vitaal houden van de kernen zet de gemeente in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. Naast het bouwen van nieuwe woningen wordt ook werk gemaakt van kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad in alle kernen. Het gaat hier om zaken als verduurzaming en leeftijdsbestendig maken van de woningen. Speerpunt van gemeentelijk beleid blijft daarnaast het waarborgen van vitaliteit van de kernen, leefbaarheid en draagvlak voor voorzieningen. Tot slot wil de gemeente een impuls geven aan de ontwikkeling van de stationsomgeving in Rijen, zodat meer reizigers gebruik gaan maken van het openbaar vervoer. Bereikbaarheid is een belangrijk thema als het gaat over de positie van de woongemeente in het groen.

2. Wonen en leven met oog voor elkaar;

Gemeente Gilze en Rijen stelt dat kwaliteit van leven in de gemeente samenhangt met welzijn en gezondheid van de inwoners. De gemeente blijft daarom inzetten op kwalitatief goede voorzieningen voor onderwijs, sport, cultuur en welzijn voor jong en oud.

3. *Ruimte voor bedrijvigheid;*

Relatief kent gemeente Gilze en Rijen veel werkgelegenheid. Er wordt ingezet op versterking van de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen, door revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen en het tegengaan van de leegstand van bedrijfspanden. Vrijkomende bedrijfsruimten in het buitengebied kunnen worden ingevuld door nieuwe bedrijvigheid mits die landschappelijk is in te passen en niet in conflict komt met agrarische activiteiten of natuur- en landschapswaarden.

Gilze en Rijen heeft een groot buitengebied met veel agrarische bedrijven, met name intensieve veeteeltbedrijven en rundveehouderijen. De agrarische bedrijvigheid blijft van primair belang in het buitengebied. Blijvende ondernemers moeten hun bedrijven optimaal kunnen inrichten, daarbij is onder meer verbreding van de bedrijfsactiviteiten aan de orde.

De gemeente ondersteunt initiatieven om vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor nieuwe vormen van ondernemerschap. De gemeente wil kansen creëren voor 'ondernemer in een groen decor'.

4. *Een mooi en duurzaam buitengebied;*

De gemeente wil de belevingswaarde van het buitengebied verder versterken en het mooie landschap met bijbehorende natuurwaarden waarborgen voor toekomstige generaties. Agrarische activiteiten in het buitengebied staan voorop. Aanvullend kunnen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit verder worden versterkt. De gemeente sluit tot slot aan bij de inspanningen van de provincie en het waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en verduurzaming van de landbouw.

5. *Verbindend bestuur dicht bij de inwoners.*

De gemeente wil een verbindend en toegankelijk bestuur zijn dicht bij de inwoners. Dat wordt gedaan vanuit de overtuiging dat een combinatie van een sterk groen gebied en een stedelijk gebied van groot belang is voor de regio als aantrekkelijk werk-, woon- en leefgebied. Coproductie van beleid wordt de norm voor de gemeente.

Afweging

Onderhavige ontwikkeling draagt bij het versterken van de belevingswaarde van het buitengebied, vanwege de sloop van oude stallen en landschappelijke inpassing. Daarnaast draagt het door de realisatie van het hemelwaterbassin bij aan waterdoelen en klimaatadaptatie. De gehele agrarische locatie wordt herontwikkeld en leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen wordt daarmee voorkomen. Dat draagt bij aan de leefbaarheid in het buitengebied. Derhalve past de beoogde herontwikkeling in het kader van de 'Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen'.

3.3.2 Ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!'

Gemeente Gilze en Rijen heeft vier dorpen in het groen: Gilze, Rijen, Hulten en Molenschot. Het is een gemeente waar wordt gewoond en gewerkt, met een ruim aanbod van sport en cultuur. De vier dorpen hebben allen een sterke binding met natuur en landschap. Met de steden Tilburg en Breda in de buurt, zijn grootstedelijke voorzieningen nooit ver weg. De nabijheid van spoor en snelwegen zorgen ervoor dat de steden goed bereikbaar zijn vanuit de gemeente.

De toekomst van de dorpen wordt uitgestippeld op basis van vier denkrichtingen:

1. Nieuwe noodzakelijkheid 'Een nieuwe manier van denken over wonen'
Dit betekent dat de gemeente kiest voor het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap en daarbij ook de verbinding van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid.
2. Sterke schakels 'Bereikbaar voor iedereen'

Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen van de kernen en hun specifieke functies krijgt de aandacht. Gilze en Rijen wil onderdeel zijn van een stedelijk netwerk.

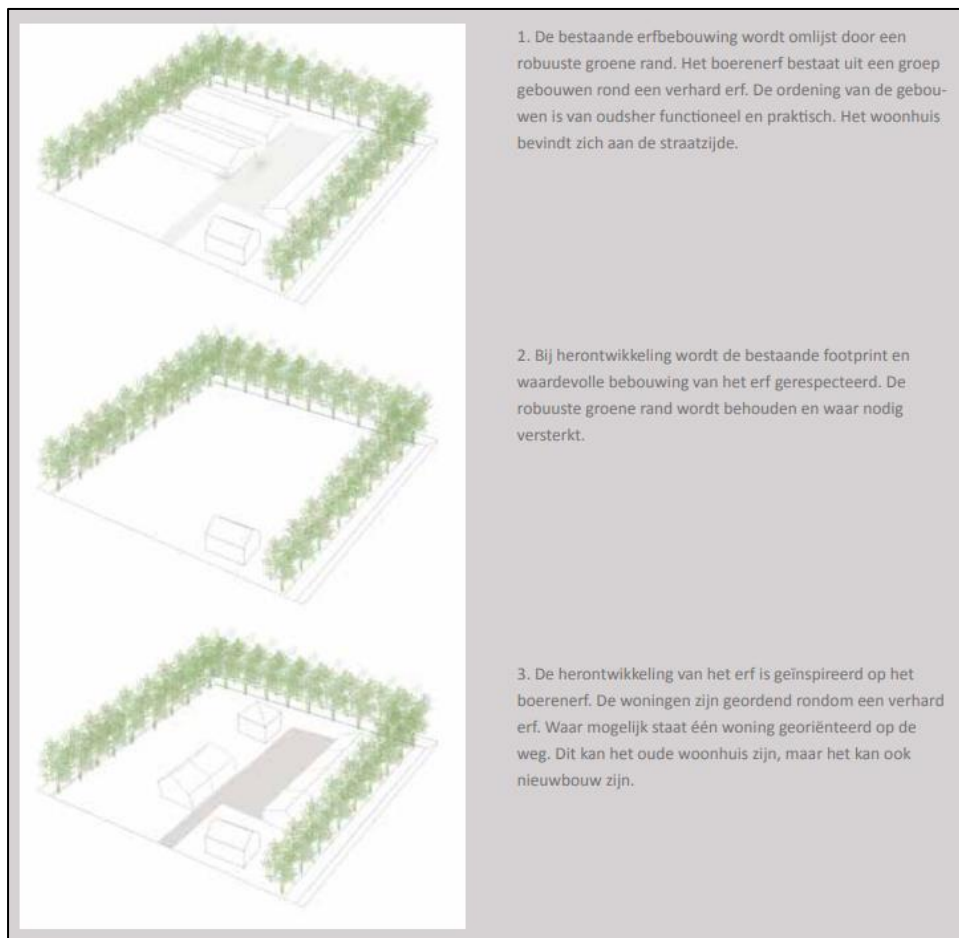
3. Levendige centra 'Sterke en vitale dorpscharters'
Hierin stelt de gemeente het belangrijk dat de dorpscharters herkenbaar en levendig zijn, met goed functionerende winkelconcentratiegebieden.
4. Karakteristieke bedrijvigheid 'Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel'
Nieuwe bedrijvigheid moet een meer herkenbaar profiel krijgen en er komen duurzame investeringen voor bestaande karakteristieke bedrijvigheid.

Afweging

De beoogde ontwikkeling past binnen de denkrichtingen zoals gesteld in het ambitiedocument.

3.3.3 Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

De eerder besproken toekomstvisie (H3.3.1) en ambitie (H3.3.2) dienen als uitgangspunt voor de structuurvisie. De gemeente Gilze en Rijen zetten in het buitengebied in op kleinschalige, organische ontwikkelingen die aansluiten op het landschappelijke karakteristiek. Nieuwe woningbouwontwikkelingen mogen de kwaliteiten niet beschadigen maar juist waar mogelijk versterken. Het principe 'inbreiding voor uitbreiding' wordt hiervoor ook gehanteerd bij de bestaande buurtschappen. Eerst wordt gekeken naar verdichtingsmogelijkheden van buurtschappen, pas daarna wordt gekeken naar andere locaties. Nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd op de open plekken binnen het buurtschap, echter geldt wel dat de doorzichten naar buiten toe behouden moeten blijven. Belangrijk is dat de buurtschappen ruimtelijk zelfstandig blijven liggen. In de structuurvisie zijn bouwstenen opgenomen voor de herontwikkeling van erven. Zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 10 Bouwstenen herontwikkeling van Erven (Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen)

Afweging

Het planvoornemen past in het beleid van de Structuurvisie Stedelijk Gebied. Er is sprake van een ontwikkeling van een bestaand erf. Bij de ontwikkeling worden de in de structuurvisie aangegeven bouwstenen toegepast. Doordat gebruik wordt gemaakt van cultuurhistorisch bestaande bebouwing, blijft de gewenste openheid behouden.

3.3.4 Kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant (2013)

Voor iedere ruimtelijke ontwikkeling dient onderbouwd te worden hoe invulling gegeven wordt aan artikel 3.9 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De provincie benadrukt met dit artikel dat bij de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling ook verzekerd moet worden dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Voor de gemeente Gilze en Rijen wordt aangesloten bij de Werkafspraken binnen de Kwaliteitsverbetering van het landschap Hart van Brabant (vastgesteld d.d. 26-11-2015). In het afsprakenkader is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij de ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën:

1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Afweging

Onderhavige ontwikkeling wordt aangemerkt als een categorie 2 – ontwikkeling. Onder deze categorie vallen namelijk ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed hebben op de omgeving en die als passend binnen het landelijk gebied worden beschouwd. Denk hierbij aan de vormverandering van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere en nevenactiviteiten. Onderhavig initiatief betreft een gelijksoortige ontwikkeling. Binnen categorie 2 wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing, daartoe wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 4.

3.3.5 Sloopkwaliteitsregeling Buitengebied ABG Gemeenten

In februari 2021 is in de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen de sloopkwaliteitsregeling vastgesteld. Deze regeling is bedoeld voor iedereen die meer vierkante meters aan bijgebouwen wil bij hun (bedrijfs)woning, dan dat het geldende bestemmingsplan rechtstreeks toelaat. Tevens is deze regeling gericht op (gestopte) boeren die de kosten voor gesloopte meters (in het kader van een herbestemming), wil terugverdienen.

Met de sloopkwaliteitsregeling wordt (mede) invulling gegeven aan de ambitie van de gemeenten om een bijdrage te leveren aan de hoeveelheid overvloedige bebouwing in ons buitengebied. Daarnaast moet de regeling ervoor zorgen dat er aan de ene kant meer ruimte is voor het behoud of realisatie van meer vierkante meters bijgebouwen. Hierdoor kunnen gewenste ontwikkelingen ook doorgaan en lopen deze niet vast op maximale hoeveelheid vierkante meters. Tot slot maakt de regeling maatwerk mogelijk, zonder dat sprake is van willekeur. Er wordt namelijk een algemeen kader weggezet waarbinnen maatwerk geleverd kan worden.

Binnen de sloopbanken kan sprake zijn van twee varianten:

1. Het uitwisselen van vierkante meters tussen locaties. Voor deze uitwisseling wordt gebruik gemaakt van de databank die de gemeente beheert (de sloopbank).

2. De 'extra meters' op de betreffende eigen locatie compenseren door voldoende te slopen conform de ratofactor. Deze variant voorziet in de mogelijkheid om op het eigen perceel al te voldoen aan de geldende voorwaarden van de sloopbankregeling.

Afweging

Bij onderhavig initiatief is sprake van de tweede variant. Er wordt immers totaal 1.070 m² aan stallen gesloopt, deze sloopmeters kunnen in worden gezet op eigen locatie of elders in de gemeente. Initiatiefnemer zet de sloopmeters in op onderhavige locatie ten behoeve van de wijziging van het juridisch planologisch kader op locatie.

Ter plaatse van Rielsebaan 48 is initiatiefnemer voornemens een bijgebouw van 450 m² te laten staan. Dat is dus 250 m² meer dan de basis van 200 m². Hiervoor wordt 500 m² (250 m² * ratofactor 2) ingebracht uit eigen sloopmeters. Een van de voorwaarden van deelname aan deze regeling is dat er een bovengrens geldt van maximaal 400 m² aan bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning. In het geval van dit bijgebouw betreft dat dus een overschrijding van 50 m². Deze ruimte is echter nodig voor de voorzieningen voor de akkerbouwtak en het hobbymatig houden van enkele dieren. Daarnaast betreft de 450 m² de bestaande omvang van de in 2012 gerealiseerde jongveestal. Sloop van een deel van deze bebouwing is kapitaal vernietiging en leidt in bouwtechnisch oogpunt tot uitdagingen die de waarde niet vertegenwoordigen. De overschrijding wordt gecompenseerd door extra landschappelijke inpassing, de realisatie van een wadi en de sloop van extra vierkante meters. Dit is mede conform de voorwaarden zoals gesteld in de principemedewerking Gemeente Gilze en Rijen (d.d. 23-6-2021. Qua landschappelijke inpassing wordt ten oosten van het bijgebouw voorzien in de aanplant van hoogstam fruitbomen, een gemengde haag en het hemelwaterbassin. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 2.4. Om deze redenen is de extra 50 m² te rechtvaardigen.

Ter plaatse van Rielsebaan 52 is initiatiefnemer voornemens een bijgebouw van 400 m² te laten staan. Dat is dus 200 m² meer dan de basis van 200 m². Hiervoor wordt 400 m² (200 m² * ratofactor 2) ingebracht uit eigen sloopmeters. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het aantal gesloopte en behouden meters.

Tabel 1 Overzicht sloopmeters en toepassing sloopvariant 2 ter plaatse van Rielsebaan 48 – 52

Bestaande situatie		Toekomstige situatie		
Functie	Oppervlakte (m ²)	Functie	Behoud (m ²)	Sloop (m ²) inbreng
Bedrijfsgebouwen	1.920	Rielsebaan 48 Excl. bedrijfswoning	450	500
		Rielsebaan 52 Excl. bedrijfswoning	400	400
		Extra sloop		170
Bedrijfswoningen	240	Bedrijfswoningen	240	0
Totaal	2.160		1.090	1.070

In totaal wordt dus 900 m² ingebracht van de in totaal 1.070 m² te slopen stallen op locatie. De overige 170 m² wordt omwille van kwaliteit verbeterende maatregelen ingeleverd. Kortom, op locatie zijn voldoende sloopmeters om via de Sloopkwaliteitsregeling op eigen locatie de bijgebouwen te laten staan. Het initiatief wordt in lijn met de regeling gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 – Uitvoeringsaspecten

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten bodem, geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onderzoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit. Er gelden daarbij andere eisen voor de bestemming wonen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Afweging

In voorliggend geval is er sprake van het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij de agrarische bedrijfsbebouwing (gedeeltelijk) wordt gesloopt. Er hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden op het erf. Een samenvatting van deze onderzoeken wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages in bijlage 5 en 6.

Bodemonderzoek ABO Milieuconsulent

Een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek is in augustus 2022 uitgevoerd door ABO Milieuconsult conform NEN 5725 en NEN 5740. Met het onderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd.

De bodem tot een diepte van minimaal 2,50 m-mv bestaat uit zand. Van 2,5 a 3,0 m-mv bevindt zich leem tot 3,5 m-mv (maximale boordiepte). In de bovengrond is plaatselijk een bodemvreemde bijmenging aangetroffen met sporen baksteen. Het grondwater bevindt zich gemiddeld op 2,0 m-mv (d.d. 30 augustus 2022).

In het grondmengmonster M01 van de bovengrond wordt de achtergrondwaarde voor PCB overschreden. De gehalten van de overige analyse zijn alle lager dan de achtergrondwaarden.

In de steekbus, welke rond de grondwaterstand genomen is ter plaatse van de bovengrondse dieseltank, zijn de gehalten van de geanalyseerde parameters alle lager dan de achtergrondwaarden.

In het grondwater uit peilbuizen 01 en 02 wordt de streefwaarde overschreden voor barium. De concentraties van de overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de streefwaarden.

In het grondwater uit peilbuis 101 wordt de streefwaarde overschreden voor minerale olie. De concentraties van de overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de streefwaarden.

Op de locatie is zowel op het maaiveld als in de het opgeboorde bodemmateriaal visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In het bodemonderzoek wordt vervolgens geconcludeerd dat het licht verhoogde gehalte PCB in de bovengrond en de licht verhoogde concentraties barium en minerale olie in het grondwater dermate gering zijn dat de resultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

Rapportage asbestinventarisatie STER

In verband met de sloopactiviteiten, is een asbestinventarisatie uitgevoerd door STER (d.d. 9 augustus 2022). Er is geen asbest aangetroffen, wat betekent dat de opstallen geschikt zijn voor volledige sloop. Meer informatie is te vinden in het onderzoeksrapport in bijlage 6.

Conclusie

Het aspect bodem wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

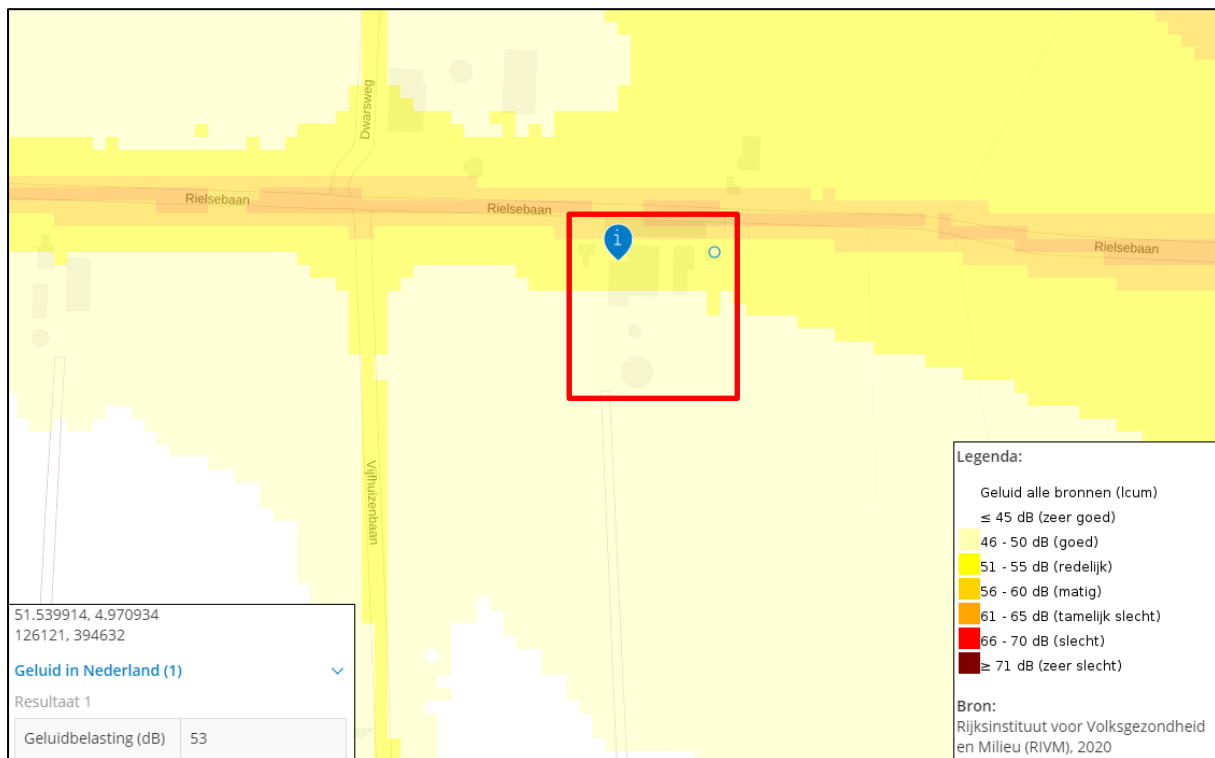
- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ook dient hierbij gekeken te worden dat bepaalde te ontwikkelen inrichtingen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

Afweging

In de Wet geluidhinder wordt geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoning, woning of plattelandswoning. Er is reeds sprake van een woonfunctie op locatie. Binnen de Wgh zijn de bestaande woningen dus al gelegaliseerd. De mogelijkheid tot het vestigen van een mantelzorgwoning op termijn middels de binnenplanse ontheffingsbevoegdheid betreft een geluidgevoelig object. Op basis van de geluidskaart van de Atlas Leefomgeving, ter impressie zie navolgende afbeelding, geldt op locatie van de bijgebouwen een geluidbelasting van circa 53 dB. Dit komt overeen met een redelijk geluidsniveau. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar dat onder de hoogst toelaatbare waarde wordt gebleven.

In het kader van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gelden specifieke te toetsen voorwaarden voor het moment dat er een omgevingsvergunningprocedure wordt doorlopen. Zo dient ten tijde van de aanvraag onder andere worden aangetoond dat de ontwikkeling vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar is en dient de ontwikkeling te voldoen aan het principe van een 'goede ruimtelijke ordening', of diens opvolger. Dit maakt dat ten tijde van de aanvraag exact aangetoond dient te worden op basis van de dan aangedragen locatie, of dat ter plaatse van de te realiseren mantelzorgwoning een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden en zo ja onder welke voorwaarden en omstandigheden. Hiermee wordt het aspect wegverkeerslawaaï in onderhavig plan in voldoende mate geborgd.



Afbeelding 11 Uitsnede Geluidskartaal Atlas Leefomgeving met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

De ligging van de planlocatie ten opzichte van de nabijgelegen weg vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Dit betekent dat het verrichten van akoestisch onderzoek voor wat betreft wegverkeerslawaaï niet benodigd is in deze fase van het proces. Het plangebied is voor het overige niet gelegen binnen een geluidszone van industrie en spoorwegen.

Voor wat betreft de richtafstanden ten aanzien van geluid zie paragraaf 4.1.5 milieuzonering.

Conclusie

Het aspect geluidhinder wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM

De ontwikkeling die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, valt niet direct onder een categorie uit de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Aan de hand van een berekening moet aangetoond worden dat de bijdrage van de beoogde ontwikkeling NIBM is. Ten behoeve van een dergelijke berekening heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld: de NIBM-tool. Hiermee kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of er sprake is van een NIBM-bijdrage. In de NIBM-tool dient alleen het extra aantal voertuigbewegingen als gevolg van een ontwikkeling te worden ingevoerd. Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft. Onderhavig ontwikkeling heeft geen toename van 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg. Voor meer informatie omtrent de verkeersgeneratie, zie paragraaf 4.2.4 'Verkeer en parkeren'. Kortom, het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2021 ter plaatse minder dan 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal door voortschrijdende technologie de toekomstige situatie verder verbeteren en zal er sprake zijn van een duurzame toekomstige bedrijfsvoering.

Conclusie

Uit bovenstaand resultaat blijkt dat de bijdrage van voertuigbewegingen van en naar het plangebied in het kader van de luchtkwaliteit beschouwd kan worden als niet in betekende mate. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldoende. De voorgenomen ontwikkeling is

niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Verder onderzoek op dit punt is in het kader van de functiewijziging, de herontwikkelingen van de bijgebouwen, en de sloop van de stallen niet noodzakelijk.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

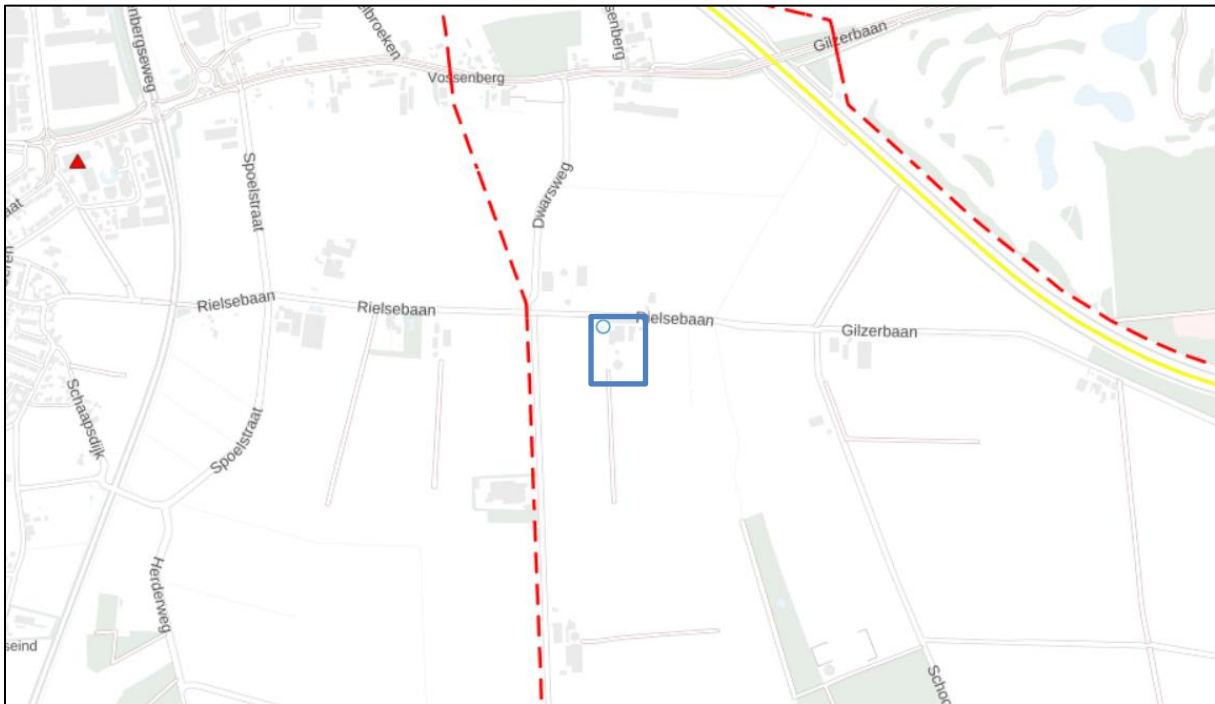
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van een functiewijziging van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Ter plaatse van het bijgebouw bij Rielsebaan 48 wordt na de herontwikkeling hobbymatig vee gehouden en wordt de ruimte deels gebruikt ten behoeve van de akkerbouwtak. Daarnaast wordt ter plaatse van Rielsebaan 52 mogelijk een kleinschalige recreatieve voorziening ontwikkeld middels een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid in het bestaande bijgebouw. Anderzijds wordt agrarische opstallen gesloopt. In het kader van het planvoornemen is wat betreft de functiewijziging sprake van beperkt kwetsbare objecten. Wat betreft de sloop is dat niet het geval. Dit betekent dat moet worden getoetst of er in de nabije omgeving sprake is van risicofactoren in het kader van externe veiligheid.

Inrichting LPG-tankstation Total (Tilburgsebaan 6)

Het toetsingskader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen, op basis waarvan ten behoeve van het groepsrisico rekening moet worden gehouden met een invloedsgebied van 150 meter rondom vulpunt en ondergrondse tank. De afstand tot het plangebied is ca. 1.400 meter. Vanzelfsprekend reiken daardoor ook de plaatsgebonden risicocontouren niet tot het plangebied. Het LPG-tankstation heeft derhalve geen invloed op de ontwikkeling. Overige ontwikkelingen zijn op grotere afstand gelegen. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden.



Afbeelding 12 Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Risicovol transport door buisleidingen

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen. Op 185 meter afstand ten westen van Rielsebaan 48 is een ondergrondse aardgasleiding van I&M transport gelegen (A-531). Deze buisleiding is op 285 meter afstand gelegen ten westen van Rielsebaan 52. Voor deze gasleiding geldt geen risicocontour voor wat betreft het plaatsgebonden risico. De 1%-letaliteitsafstand van deze buisleiding bedraagt 240 meter. Rielsebaan 48 (bedrijfswoning en bijgebouwen) is gelegen binnen deze zone, terwijl Rielsebaan 52 (bedrijfswoning en bedrijfsgebouw) is gelegen buiten deze zone.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen, in de zin van omzetten agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoning en het omschakelen van de activiteiten op locatie, in relatie tot de buisleiding; kan worden volstaan met een standaard verantwoording van het groepsrisico. Een standaard verantwoording van het groepsrisico gaat onder andere in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied. Derhalve kan het standaardadvies van de veiligheidsregio worden toegepast. Zie hiertoe eveneens 'risicovol transport over wegen'.

Voor het overige ligt in de omgeving van het plangebied geen risicovolle transport buisleiding die grond van het Bevb een belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over spoorwegen en water

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over spoorwegen of water, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het planvoornemen wordt niet belemmerd door het Bevt ten aanzien van spoorwegen en water.

Risicovol transport over wegen

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen. Op circa 750 meter ten noordoosten ligt de transportroute Rijksweg A58. Het invloedsgebied bedraagt 4.000 meter.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' waarbij de bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Op termijn is een kleinschalige omschakeling beoogt waarbij de bijgebouwen gewijzigd kunnen worden ten behoeve van een recreatieve functie, in de zin van een bed en breakfast, of mantelzorgvoorziening. Hiertoe is in onderhavig plan een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Zowel een B&B als mantelzorgfunctie betreft een (beperkt) kwetsbare object die zijn gelegen in het invloedsgebied. De toename van het groepsrisico is met onderhavige ontwikkeling bij de mogelijke ontwikkeling van een bed en breakfast of mantelzorgvoorziening echter nihil.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen en het omschakelen van de activiteiten op locatie, kan worden volstaan met een standaard verantwoording van het groepsrisico. Een standaard verantwoording van het groepsrisico gaat onder andere in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied. Derhalve kan het standaardadvies van de veiligheidsregio worden toegepast.

Advies Veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft haar advies gedeeld. Een samenvatting van het advies wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige adviesrapport in bijlage 7.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Onder bestrijdbaarheid wordt verstaan dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereik- en beschikbaarheid van de bluswatervoorzieningen. De planlocatie is voor de hulpverleningsdiensten goed bereikbaar.

Ten aanzien van zelfredzaamheid in het plangebied geldt dat er in noodsituaties naar diverse richtingen gevlucht kan worden danwel dat er in de woning geschild kan worden. De projectlocatie is goed ontsloten op het lokale wegennet waardoor vluchten in diverse richtingen mogelijk is. Bovendien gaat het in dit planvoornemen om bestaande woningen die niet worden aangepast. Wat betreft de mogelijke toekomstige B&B en mantelzorgfunctie geldt dat deze te zijner tijd zullen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012 of diens opvolger en dus zullen moeten voldoen wat betreft te treffen maatregelen, zoals bijvoorbeeld rookmelders, vluchtroutes en mogelijke andere middelen. Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied goed is.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de voorgaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk, wat overeenkomt met de omgeving van het projectgebied als rustig en open agrarisch gebied. Gelet op het bestaande gebruik als zijnde fokken en houden van rundvee, gaat het hier om een omschakeling van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 2. De milieucategorie 2 slaat namelijk op 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)', die ter plaatse van Rielsebaan 48 wordt gerealiseerd. Daarnaast geldt voor het bijgebouw bij Rielsebaan 52 in de toekomst mogelijk een omschakeling naar milieucategorie 1, in verband met de kleinschalige recreatieruimte (milieucategorie 1), die daar wellicht gerealiseerd wordt. De richtafstanden mogen daardoor verlaagd worden tot 30 meter.

Toetsing

Functiewijziging

Onderhavige ontwikkeling is in beginsel een functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in omliggende milieugevoelige functies gegarandeerd is. In de omgeving van het plangebied vinden enkele bedrijfsactiviteiten plaats.

In de omgeving van het plangebied ter hoogte van Rielsebaan 48-52 te Gilze is op circa 60 meter afstand een bedrijf gelegen. Het betreft een paardenhouderij (milieucategorie 3.1) op adres Rielsebaan 49. Op circa 110 meter afstand van het plangebied ligt aan Rielsebaan 41 een akkerbouwbedrijf (milieucategorie 2). Gelet op de richtafstanden van deze functies en omdat de beoogde ontwikkelingen in bestaande gebouwen zijn voorzien, wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierdoor worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan. De voorgenomen plannen leiden er niet toe dat een milieugevoelige functie dicht bij omliggende bedrijfsactiviteiten komen te liggen.

Tabel 2: Impressie bedrijfsactiviteiten inclusief richtafstanden en werkelijke afstand in omgeving van het plangebied.

Adres	Bestaande/aanwezige bedrijfsfunctie	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Rielsebaan 41	Akkerbouwbedrijf	2	30	110
Rielsebaan 49	Paardenhouderij	3.1	50	60

Gelet op bovenstaande motivering en de richtafstanden zal op locatie derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en zullen de bedrijfsvoeringen ter plaatse van omliggende bedrijven door onderhavige ontwikkeling niet belemmerd worden in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Nevenactiviteiten

Ter plaatse van zowel Rielsebaan 48 als 52 vinden met onderhavig plan, naast de hoofdfunctie wonen, op termijn nevenactiviteiten plaats. Bij Rielsebaan 48 betreft het op termijn een groepsaccommodatie en bij Rielsebaan 52 een kleinschalige akkerbouwactiviteit. Zoals onderbouwd in paragraaf 2.2 en bijlage 3 zijn deze akkerbouwactiviteiten als kleinschalig beoordeeld. Doordat de akkerbouwtek kleinschalig is, wordt deze in onderhavig initiatief behandeld in lijn met het principe van beroep c.q. bedrijf aan huis.

Op het gebied van milieuzonering mogen beide activiteiten geschaald worden onder milieucategorie 2 overeenkomstig de navolgende categorieën op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering':

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR				VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113	011, 012, 013	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10		30	2	1 G	1 B		L
55	55	- LOGIES-, MAALTUDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											
5511, 5512	5510	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra	10	0	10	10		10	1	2 P	1		
92	59	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10		30	2	2 G	1		
9213	5914	Bioscopen	0	0	30 C	0		30	2	3 P	1		
9232	9004	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0		30	2	3 P	1		

Met het opstellen van een nieuw planologisch juridisch kader dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd te worden dat ter plaatse van beide woonbestemmingen 48 en 52 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de woonbestemmingen omliggende (bedrijfs)activiteiten niet hinderen in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Voor wat betreft het plangebied is ten opzichte van omliggende functies reeds onderbouwd dat hetgeen aanvaardbaar is en vice versa. Echter, daarnaast dient getoetst te worden dat Rielsebaan 48 versus Rielsebaan 52 qua activiteiten aan huis aanvaardbaar is voor het woon- en leefklimaat van beiden, plus dat de woonfuncties op beide locaties de activiteiten van beiden niet negatief zouden kunnen beïnvloeden.

Voor milieucategorie 2 geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Het betreft de grootste afstand op het milieuaspect 'geluid'. In onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met voldoende afstand tussen de beide woon-bouwwlakken van Rielsebaan 48 en Rielsebaan 52. Tussen beide bouwwlakken geldt een afstand van 35 meter. Beide bouwwlakken worden gescheiden door een groenstrook met een breedte van tenminste 25 meter. Tot de woonbestemming Rielsebaan 52, gelegen buiten het woonbestemmingsvlak, ligt een strook verharding zoals deze ook in de bestaande situatie aanwezig is. Deze verharding wordt privé gebruikt voor onder andere bereikbaarheid garage. De uitbreiding van bebouwing is hier niet toegestaan.

Op basis van de planregels, voor meer informatie zie paragraaf 5.3, geldt dat ter plaatse van de woonbestemming:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwwlak mogen worden gebouwd (planregels artikel 5.2).
- herbouw van de aanwezige woning niet zonder is meer toegestaan (artikel 5.2 sub b). Herbouw buiten bestaande fundering is onder voorwaarden toegestaan (planregels artikel 5.3.1).

Gebouwen en dergelijken mogen dus alleen binnen het bouwwlak gebouwd worden/ in stand worden gehouden. Dit maakt dat in de situatie van Rielsebaan de bouwwlakken als maatgevend moeten worden aangehouden.

In een mogelijke toekomstige situatie waarbij de woningen worden gesloopt en nieuw worden gebouwd buiten de funderingen zou er wat betreft de richtafstanden milieuzonering nog steeds voldaan worden aan de voorwaarden, dit omdat de bouwwlakken voldoende afstand behouden en de planregels enkel bebouwing binnen het bouwwlak toestaan. Dit geldt eveneens in een mogelijke toekomstige situatie waarbij de aan huis gebonden activiteiten zouden worden verplaatst binnen het erf.

Met de huidige afstanden op basis van de woonbestemming en de bijhorende bouwvlakken, in combinatie met onderhavig juridisch planologisch kader (planregels en de verbeelding), is geborgd dat Rielsebaan 48 en Rielsebaan 52 elkaar niet belemmeren in haar ontwikkelingsmogelijkheden en in haar woon- en leefklimaat (vice versa).

Conclusie

Het aspect milieuzonering wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.6 Geurhinder veehouderijen

Beleid

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd) zijn relevante wettelijke regelingen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking'). De Wet geurhinder stelt eisen aan minimale benodigde vaste afstanden van gevel tot gevel en tot (voormalige) bedrijfswoningen. Tevens gelden vaste afstanden voor diercategorieën waar geen emissiefactoren voor vastgesteld zijn. De Wgv schrijft dat bedrijfswoningen bij een (agrarisch) bedrijf niet worden gekenmerkt als geurgevoelig object bij de berekening van geurbelasting, maar wel als geurgevoelig object wat betreft de omgekeerde werking.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) biedt gemeenten, binnen een wettelijke vastgestelde bandbreedte, de beleidsvrijheid om zelf geurnormen en afstanden vast te stellen. Afwijkende normen kunnen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied.

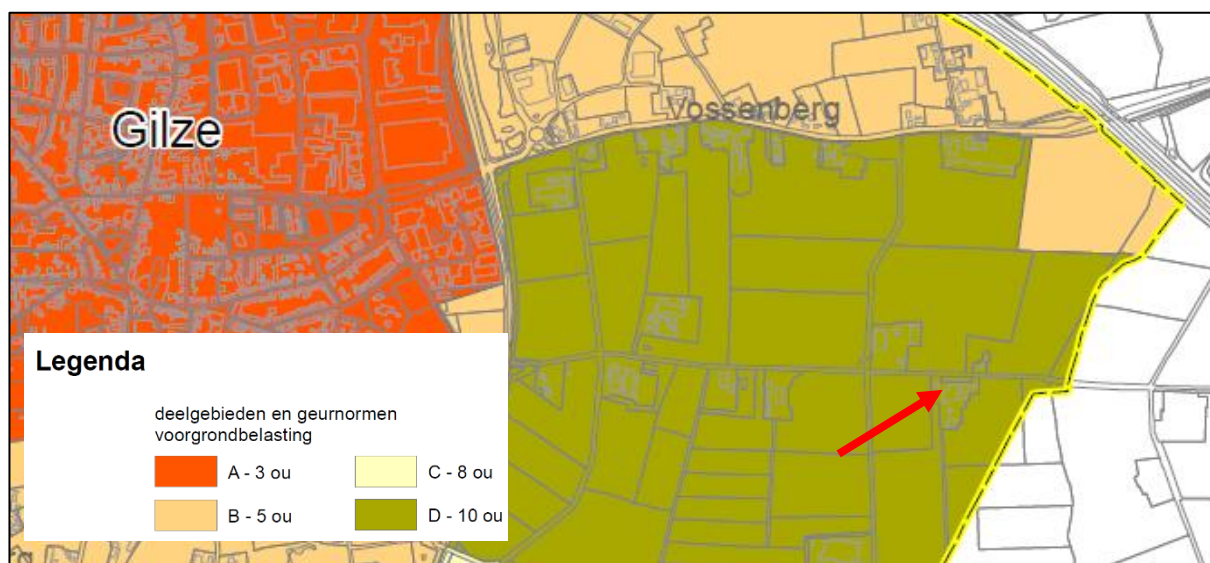
Toetsing

Geurgebiedsvisie ABG-gemeenten (voorgroondbelasting)

Op 28 oktober 2022 is de 'Verordening geurhinder en veehouderij Gemeente Gilze en Rijen 2022' in werking getreden. In deze geurverordening is voor artikel 3 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij een afwijking opgenomen. In deze afwijking wordt beschreven dat de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied geldt zoals is aangegeven op de kaart behorende bij de Gebiedsvisie Wgv ABG-gemeenten. In de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen vier verschillende deelgebieden, in onderstaande tabel zijn de geurnormen voor ieder deelgebied opgenomen.

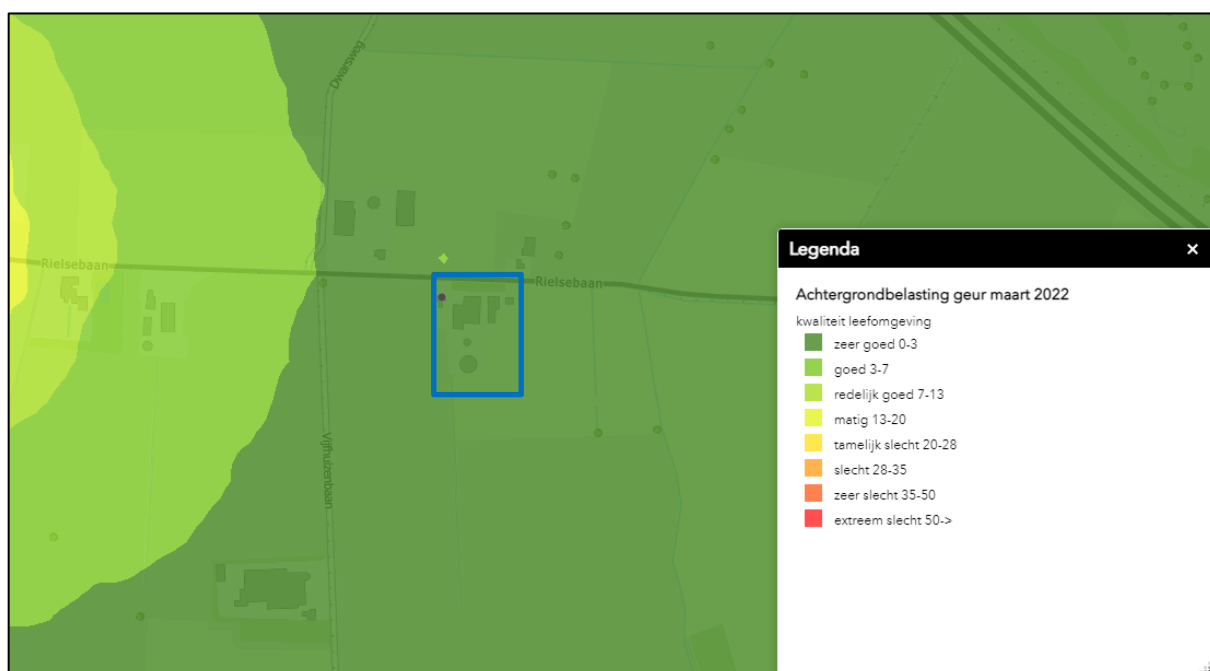
Deelgebied	Geurnorm (voorgroondbelasting)
A. Bebouwde kom	3,0 Ou
B. Zone beperkingen veehouderij rond kernen	5,0 Ou
C. Zone beperkingen veehouderij rond natuur	8,0 Ou
D. Agrarisch kerngebied en overig buitengebied	10,0 Ou

Het plangebied is gelegen in deelgebied D. In dit deelgebied is voor de veehouderij behoud van ontwikkelingsruimte van belang. Zoals blijkt uit de achtergrondbelasting in onderstaande afbeelding, is de kwaliteit van de leefomgeving wat betreft geur 'zeer goed'. Aangezien onderhavig initiatief voorziet in het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij de agrarische bedrijfsbebouwing gedeeltelijk wordt gesloopt. Dit zal in de toekomst leiden tot een verbeterde geursituatie, waardoor de geurnorm niet overschreden zal worden.



Afbeelding 13 Uitsnede kaart Gebiedsvisie Wgv ABG-gemeenten 2022 (plangebied aangeduid met rode pijl)

In het kader van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gelden specifieke te toetsen voorwaarden voor het moment dat er een omgevingsvergunningprocedure wordt doorlopen. Zo dient ten tijde van de aanvraag onder andere worden aangetoond dat de ontwikkeling vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar is en dient de ontwikkeling te voldoen aan het principe van een 'goede ruimtelijke ordening', of diens opvolger. Dit maakt dat ten tijde van de aanvraag exact aangetoond dient te worden op basis van de dan aangedragen locatie, of dat ter plaatse van de te realiseren mantelzorgwoning een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden en zo ja onder welke voorwaarden en omstandigheden. Hiermee wordt het aspect geur in onderhavig plan in voldoende mate geborgd.



Afbeelding 14 Uitsnede achtergrondgeurbelasting met globale aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Achtergrondgeurbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In voorgaande afbeelding is de beoordeling van het leefklimaat schematisch weergegeven. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit geurhinder en veehouderijen bestaan er wat betreft de functiewijziging geen belemmeringen. Bovendien is een goed woon- en leefklimaat geborgd. Voor een nadere duiding van het juridisch planologisch kader zie paragraaf 5.3.

Het aspect geurhinder wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.7 Gezondheid

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

Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0

Het bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) heeft een Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid opgesteld (25 november 2016). Deze notitie bevat als hulpmiddel voor bevoegde gezagen een systematiek om de endotoxineblootstelling van omwonenden van veehouderijen te beoordelen en helpt bevoegde gezagen om vergunningaanvragen te toetsen aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen.

De volgende uitgangspunten worden in de notitie gehanteerd:

- Uit voorzorg voorkomen dat door nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde wordt overschreden en daar waar deze al overschreden wordt voorkomen dat de overschrijding toeneemt;
- Bedrijfsontwikkeling op alle varkens- en pluimveehouderijen die leiden tot een hogere (fijnstof)emissie kunnen gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Bedrijfsontwikkeling in een veedicht gebied kunnen als gevolg van cumulatie van de endotoxine uitstoot tot gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Andere veehouderijsectoren emitteren relatief weinig fijnstof en de bijdrage aan een mogelijke overschrijding van de adviesgrenswaarde door cumulatie is beperkt;
- Een grote mate van overschrijding van de endotoxine advieswaarde, individueel danwel door cumulatie in een gebied, kan reden zijn om na te denken over een vermindering van fijnstof-endotoxine emissie van de veehouderij;
- Voorzorg in het belang van de gezondheid van omwonenden is de drijfveer voor deze notitie.

Veehouderijen

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen ter plaatse van Rielsebaan 14. Het betreft een varkenshouderij. Aangezien deze veehouderij is gelegen op een afstand van circa 700 meter zal de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen hoogstwaarschijnlijk niet worden overschreden. Vanuit endotoxine bestaan er wat betreft onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse akkerbouwlanden aanwezig waar mogelijk gewasbescherming wordt toegepast. De ontwikkeling betreft een wijziging van de bestemming en aanpassing van bestaande bebouwing. In lijn met de landschappelijke inpassing zullen de woonpercelen worden afgeschermd met groenelementen wat de kans op drift aanzienlijk verminderd. Kortom gelet op de omvang, afstanden en landschapsmaatregelen vormen de spuitzones geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

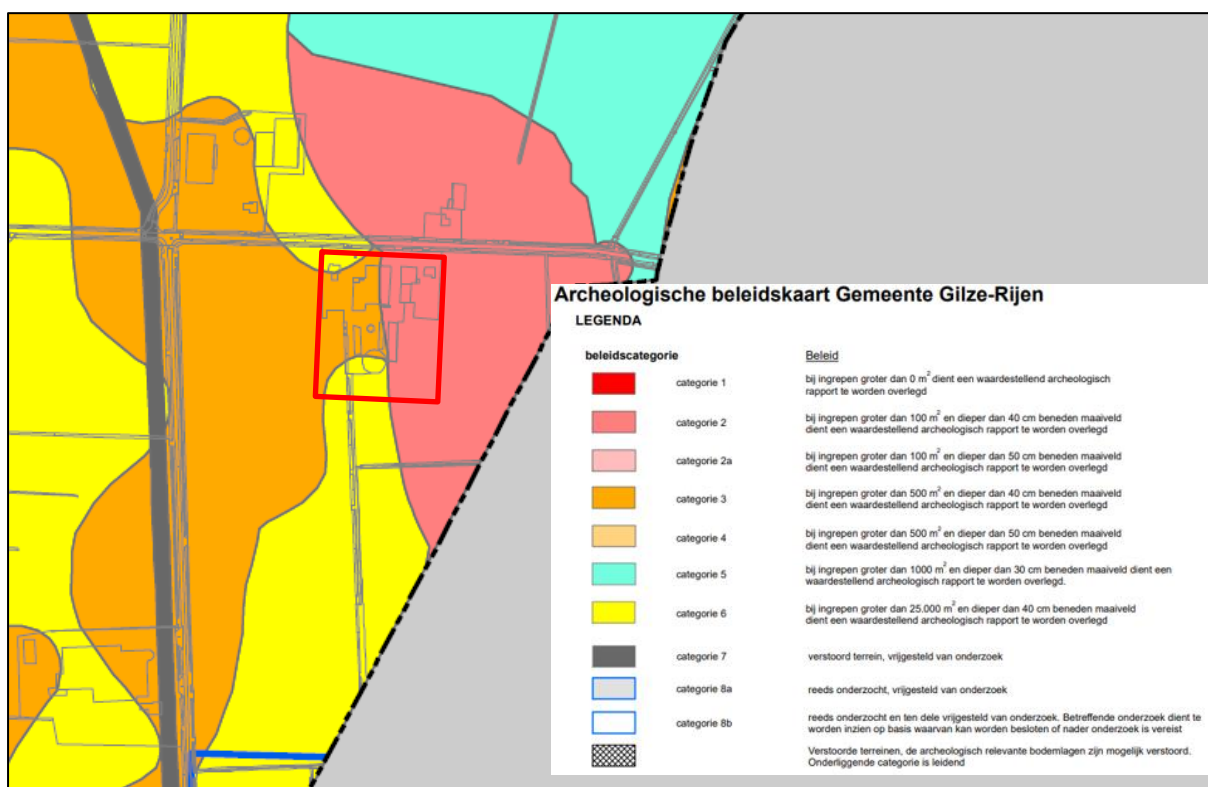
Archeologie

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

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

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

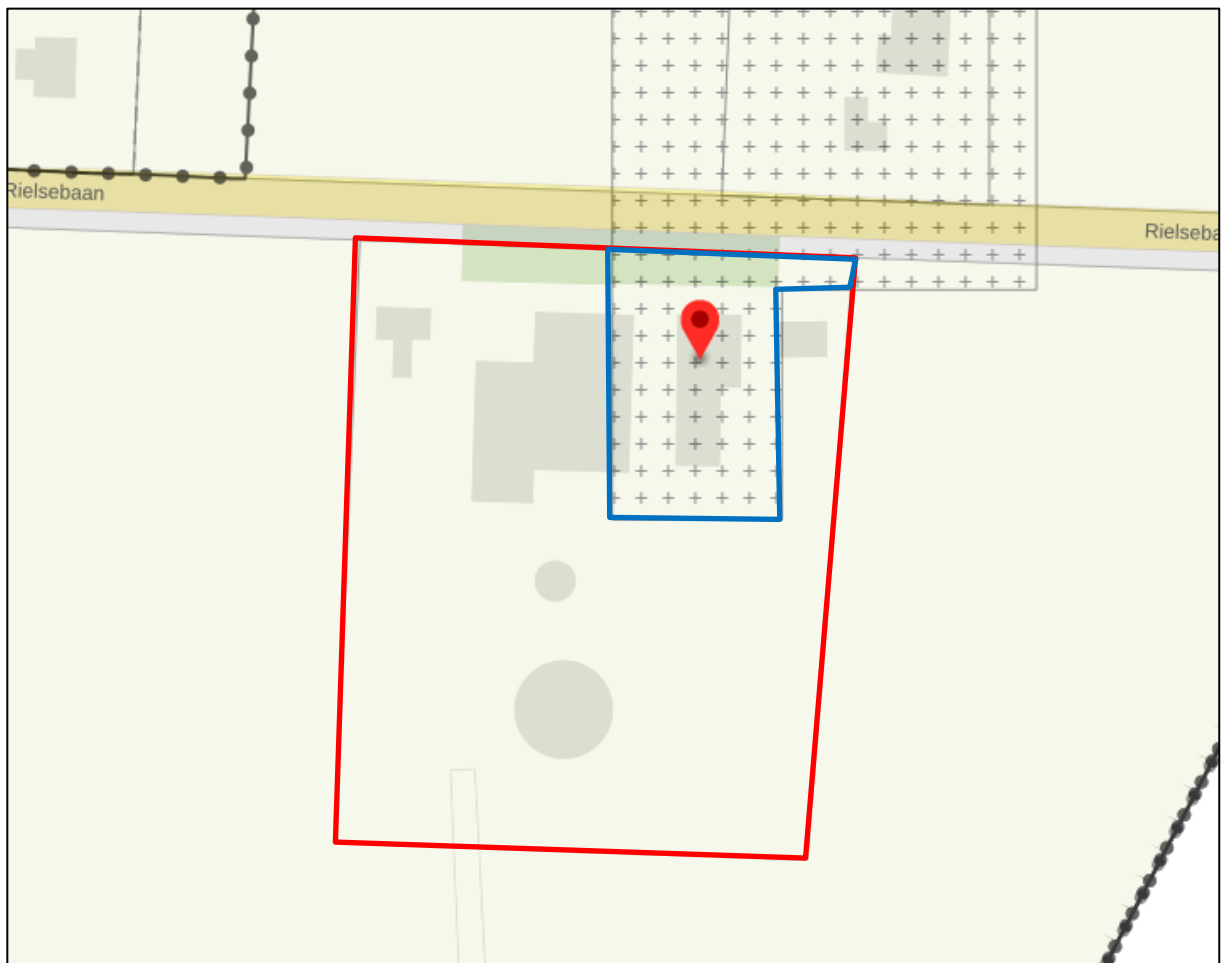
Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.



Afbeelding 15 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Gilze-Rijen met ligging plangebied (rood omlijnd)

Uit voorgaande archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze-Rijen blijkt dat het plangebied aangeduid is met categorieën 2, 3 en 6. Voor iedere categorie is beleid opgenomen, dat bepaalt dat ingrepen vanaf een bepaalde omvang archeologisch onderzoek vereist. Deze komen overeen met de vereisten die in het bestemmingsplan staan op basis van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', hieronder toegelicht.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Gilze en Rijen is het plangebied gedeeltelijk gelegen in een gebied dat is aangemerkt met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter impressie zie navolgende afbeelding. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoekspllicht voor bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m² en meer dan 40 cm diepteverstoring. In het kader van onderhavig initiatief wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Enerzijds omdat de sloop is voorzien voor een groot deel buiten de dubbelbestemming plus ter plaatse van reeds bestaande bebouwing, waardoor er reeds sprake is van bodem verstorende activiteiten. Anderzijds omdat de oppervlakenormen in het vigerende bestemmingsplan niet worden overschreden. Wel dient de algemene zorgplicht in acht worden genomen ten tijde van de sloop en nieuwbouw.



Afbeelding 16 ligging dubbelbestemming waarde archeologie (blauw omljnd) o.b.v. vigerend bestemmingsplan binnen plangebied (rood omljnd)

Cultuurhistorie

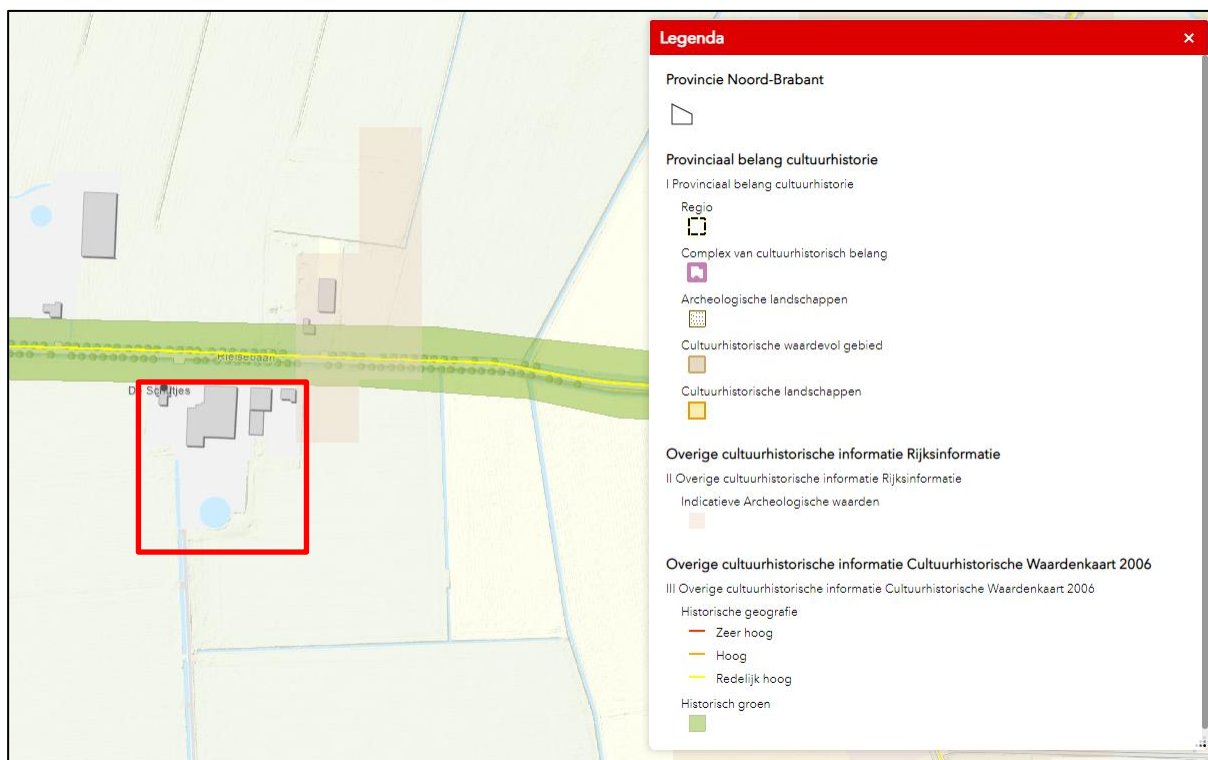
Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd. Het plangebied ligt volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart binnen de regio de Baronie. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden.

De ontwikkelingsstrategie voor deze regio is als volgt:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;

2. De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen.;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeiland Alphen-Baarle".



Afbeelding 17 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

Ten noorden van het plangebied is de Rielsebaan aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol (redelijk hoog). Het gaat hier om de laanbeplanting en heeft de volgende karakteristiek: 'Opvallend lange, tussen Riel en Gilze gesitueerde laan met eiken uit 1850-1930'.

Daarnaast is er een indicatieve archeologische waarde met indicatieve trefkans gekenmerkt aan de oostelijke kant van het plangebied. Deze is reeds besproken. Voor het overige zijn in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen danwel Rijksmonumenten aanwezig.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van het landschap door toepassing van een landschappelijk inpassingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4. Daarnaast wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik met het plan binnen de huidige grenzen van het bouwvlak gebleven, waardoor negatieve invloeden op omliggende cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk tot het minimum worden beperkt. De uiteindelijke sloop van de verouderde melkveestal betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Conclusie

Vanuit archeologie en cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.2 Ecologie

Wetgeving

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Nationaal Natuurnetwerk'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

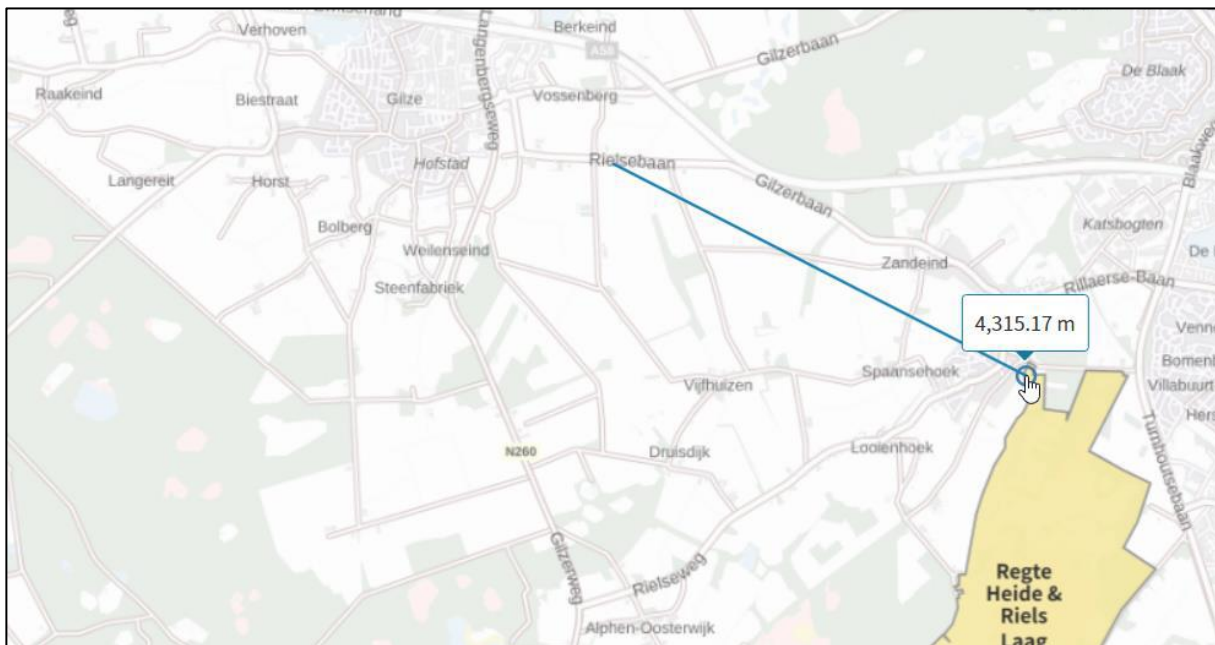
Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

Om te kunnen toetsen of de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de natuurwetgeving kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 7.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van circa 4,3 kilometer van het plangebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 18 Ligging t.o.v. dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied

Gelet op de grote afstand zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Echter is met het planvoornemen stikstofuitstoot niet geheel uit te sluiten. Er worden immers opstellen, verharding en bijbehorende voorzieningen gesloopt en er vindt een wijziging plaats van de juridisch planologische situatie. Derhalve is een stikstofdepositieberekening opgesteld om inzichtelijk te maken wat het effect is van het planvoornemen ten aanzien van de stikstofdepositie op

omliggende Natura 2000-gebieden. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 9.

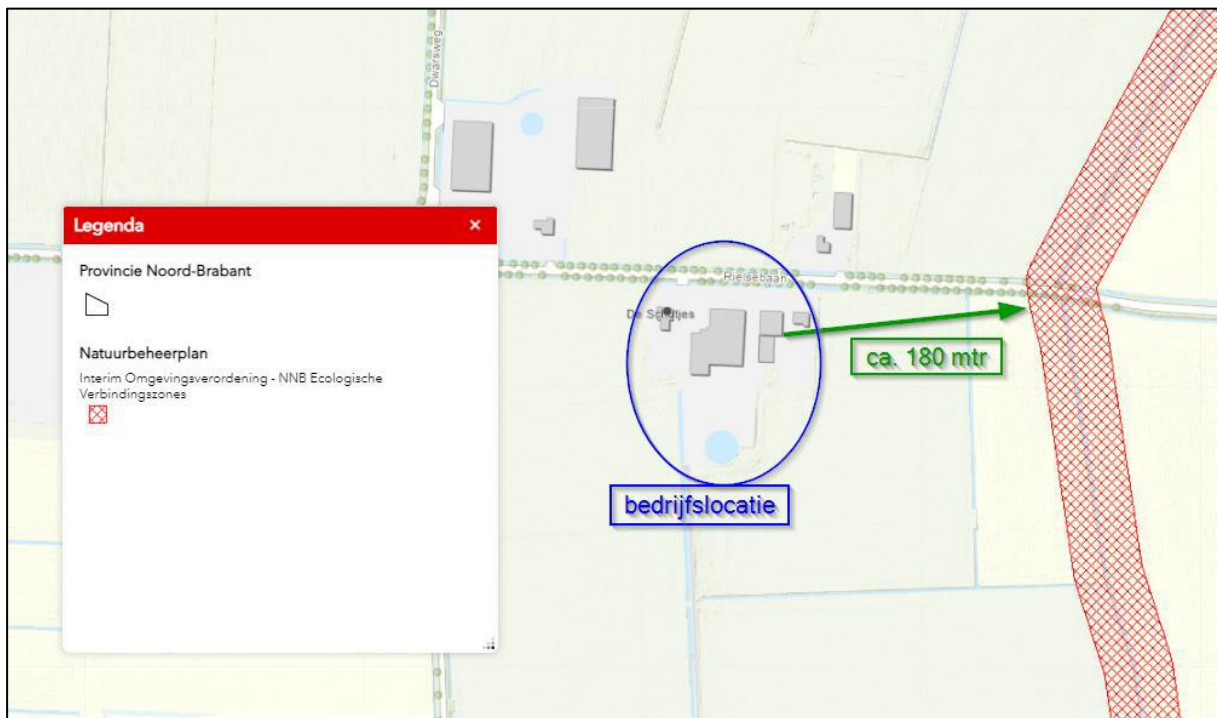
In de stikstofdepositieberekening is de gebruiksfase en het aantal vervoersbewegingen meegenomen. De bijgevoegde AERIUS berekening toont aan dat er sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Het geeft een toename van 0,01 mol/ha/jaar op het gebied Regte Heide & Riels Laag. Deze toename is zodanig laag, dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten. Hierdoor zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van Natura 2000-gebieden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Projectberekening

Contactgegevens			
Rechtspersoon	Vermeer		
Inrichtingslocatie	Rielsebaan 48-52, 5126PL Gilze		
Activiteit			
Omschrijving	Stikstof RO procedure		
Toelichting	Stikstofberekening Sloop plus woning		
Berekening			
AERIUS kenmerk	Rwsu9cP3YjoM		
Datum berekening	22 augustus 2022, 17:01		
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid		
Totale emissie			
Situatie 2 - Beoogd	Rekenjaar 2022	Emissie NH ₃ 2,1 kg/j	Emissie NO _x 294,6 kg/j
Resultaten			
Situatie 2 - Beoogd	Hoogste depositie 2.387,61 mol/ha/j	Hexagon 2624442	Gebied Regte Heide & Riels Laag
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	102,50 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename van depositie	0,01 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j		

Afbeelding 19 Uitsnede AERIUS Calculator met uitkomsten stikstofdepositieberekening

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt op circa 180 meter ten oosten van het plangebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding. Het betreft beheertype 'Beek en Bron'. Het gaat hier om kleine stromende wateren met hun bronnen, die uiteindelijk uitmonden in een rivier, in oost- en zuid Nederland, of op een estuarium. Beken en bronnen zijn van groot belang voor bronmos, bronkruid beekstaartjesmos, waterranonkels, sterrekroossoorten, vederkruiden, waterviolier en enkele fonteinkruiden.



Afbeelding 20 Ligging ten opzichte van aanduidingen Natuur Netwerk Brabant (ecologische verbindingzone)

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zullen de omgevingscondities erop vooruitgaan. Met het planvoornemen wordt op de betreffende locatie agrarisch gebruik verkleind. Dit betekent bovendien dat milieueffecten voor in de toekomst worden beperkt. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Bij de plannen worden verder geen (onderdelen van) houtopstanden verwijderd, de kenmerkende laanbeplanting aan de Rielsebaan wordt bovendien niet aangetast. Daardoor is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt volgende geconcludeerd:

Na het uitvoeren van het voornemen blijft het bedrijf en de directe omgeving gelijk geschikt als leefgebied, voor diverse vogelsoorten wordt het geschikter. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot aantasting van verblijfplaatsen, het foerageer-gebied of vliegroutes. Door de geplande aanplant na sloop is er tevens sprake van uitbreiding van begroeiing en een hemelwaterbassin welke het stimuleren van voorkomen van o.a. vogels zal ondersteunen.

De beoogde werkzaamheden kunnen zonder effecten op broedvogels of overige beschermde soorten uitgevoerd worden. Er is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing noodzakelijk. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van uitgevoerde quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNB) niet noodzakelijk geacht. Het plan kan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd.

4.2.3 Waterhuishouding

Per 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). In 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 en beschrijving kenmerken van het watersysteem ter plaatse van het plangebied gelegen aan Rielsebaan 48-52 te Gilze.

Beleidskader

EU- en Rijksniveau

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 middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie Noord-Brabant

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. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit de Europese, landelijke en provinciale beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

In de provincie Noord-Brabant is dit beleid vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Interim omgevingsverordening. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod

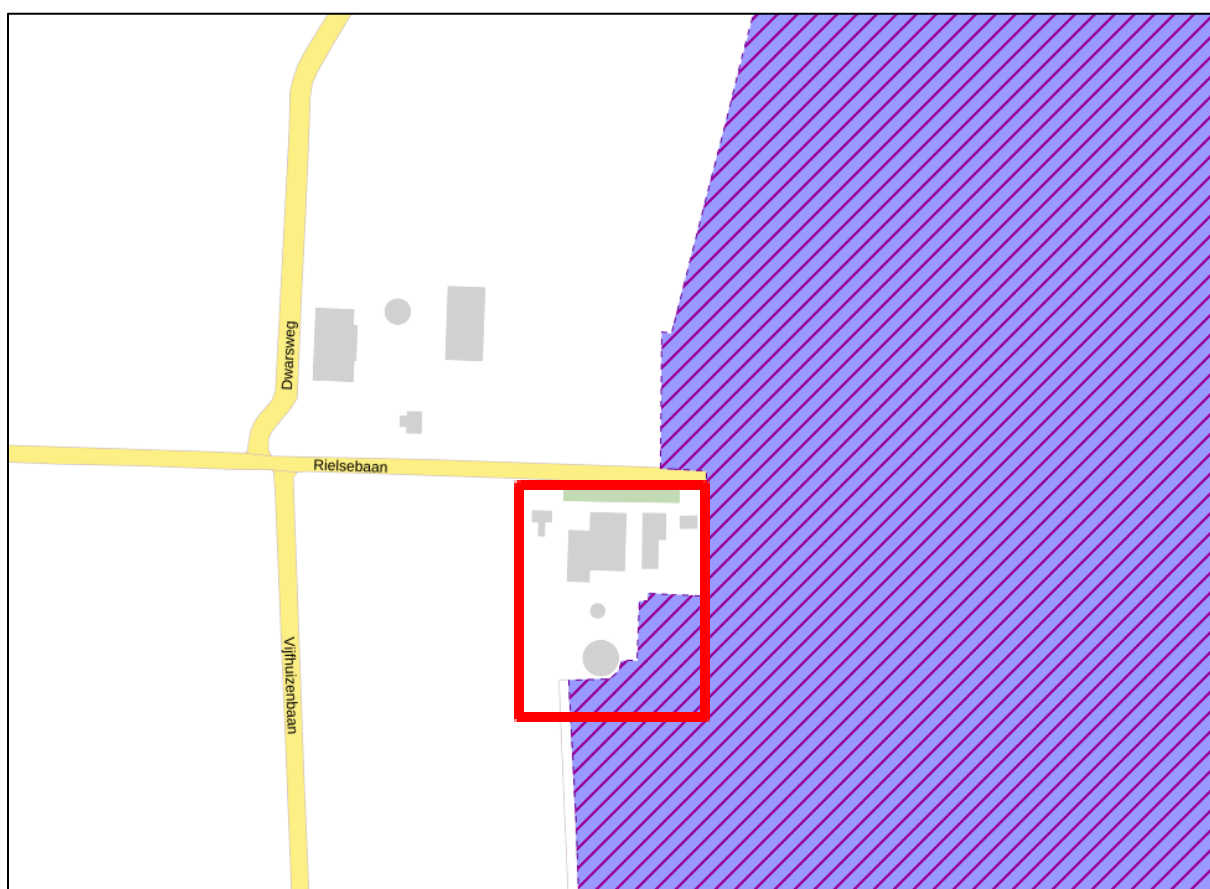
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

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

- voldoende water voor mens, 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.



Afbeelding 21 Uitsnede IOV Kaart 8 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' met aanduiding plangebied (rood omlijnd)



Afbeelding 22 Uitsnede IOV Kaart 1 'Rechtstreekst werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen' met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

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. Voor wat betreft het plangebied geldt dat het plangebied niet is gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, regionale waterberging danwel reservering waterberging. Zoals weergegeven in voorgaande afbeelding heeft het plangebied in de IOV de waterhuishoudkundige norm 'Wateroverlast buiten Stedelijk gebied' toegewezen gekregen.

Daarnaast wordt thema 'water' weergegeven in de eerste kaart van de IOV Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. In plangebied gelden gebiedsaanduidingen:

- Diep grondwaterlichaam;
- Geen attentiezone waterhuishouding;
- Waterwinning voor menselijke consumptie;
- Grondwaterbeschermingsgebied;
- Grondwaterbeschermingsgebied – maximale boordiepte 20 meter.

Voor een impressie zie voorgaande afbeeldingen. Dit plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. Het plangebied zal gelet op de aard en omvang geen negatieve invloed hebben op het grondwaterbeschermingsgebied.

Waterschap Brabantse Delta - Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma van Waterschap Brabantse Delta is op 21 december 2021 in werking getreden. Het programma omschrijft de koers en de ambities van het waterschap voor de periode 2022-2027. Het waterschap streeft naar een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor Midden- en West-Brabant voor de (middellange) termijn.

Met het Waterbeheerprogramma wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling. Duurzaam betekent rekening houdend met het lokale bodem- en watersysteem. De kerntaken van het waterschap zijn uitgangspunt: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is.

Het waterschap richt zich samenvattend op een aantal kerntaken:

1. Het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie), maar ook op het beperken van die gevolgen.
2. Het beperken van overstromingsrisico's (waterveiligheid), inclusief onderhoud en versterken van dijken.
3. Gezond en schoon water. Er wordt gestreefd om de Europese normen voor waterkwaliteit te halen. Daarbij wordt gekeken naar maatregelen in de natuur, maar ook naar het terugdringen van vervuulende stoffen.
4. Bij de zorg voor voldoende water staat het vasthouden en infiltreren van water bovenaan als doelstelling in het Waterbeheerprogramma. Er is maatwerk nodig om verdroging tegen te gaan en de beschikbaarheid van grond- en oppervlaktewater te vergroten.
5. Het waterschap voert in opdracht van de provincie Noord-Brabant het vaarwegbeheer uit, onder andere op de Mark en Dintel en de Vliet.
6. Verduurzaming van gehele waterketen.

Een van de instrumenten van het waterschap om zijn taken uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op.

Daarnaast mag men zonder vergunning geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij

watgangen of met mogelijke invloed op watgangen een vergunning bij het waterschap moet worden gevraagd. In onderhavig plan worden geen sloten en watgangen veranderd en derhalve is de Keur niet van toepassing.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025

De gemeente Gilze en rijen heeft in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) drie hoofddoelen omschreven:

1. Het duurzaam beschermen van de volksgezondheid;
2. Het op peil houden van de kwaliteit van de leefomgeving;
3. Het duurzaam beschermen van natuur en milieu (bodem, grond- en oppervlaktewater).

Deze drie hoofddoelen zijn uitgewerkt in de volgende zeven doelen:

1. Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. Doelmatig inzamelen en verwerken van stedelijk afvalwater;
3. Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt;
4. Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken;
5. Doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering;
6. Zo mogelijk infiltratie van regenwater in de bodem;
7. Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater zoveel mogelijk voorkomen.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat een versnelde afvoer of vergrote afvoer van hemelwater zoveel mogelijk voorkomen wordt door infiltratie of retentie. Voor nieuwbouw is het uitgangspunt om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te ontwikkelen tot een bui van $t=100$ (een bui die eens in de 100 jaar voorkomt). Dit komt overeen met een compensatie-eis van 60 mm. In de onderstaande tabel zijn de compensatie-eisen weergegeven:

Situatie	Compensatie-eis
Bestaande situatie	Geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing zonder vergroting verhard oppervlak	Retentie van 7 mm hemelwater, van toepassing op het gehele gebied
Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak	Retentie van 60 mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak
Nieuwbouw	Retentie van 60 mm hemelwater, van toepassing op het gehele gebied.

Onderhavig ontwikkeling betreft een 'Verbouwing zonder vergroting verhard oppervlak'. Met de ontwikkeling van de plannen voor het hemelwaterbassin is desondanks rekening gehouden met 60 mm, dat is een stuk meer dan de 7 mm welke vereist is op grond van de vGRP. Het hemelwaterbassin is gesitueerd in het midden van het plangebied, waardoor de infiltratie voor het gehele gebied geldt. Door middel van de realisatie van het hemelwaterbassin wordt voldaan aan de compensatie-eis en wordt een meerwaarde gecreëerd ten aanzien van water en klimaat. Voor meer informatie zie sub-paragraaf 'hemelwater'

Kenmerken van het watersysteem en toetsing wateraspecten

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: beschermde gebieden, bodem en grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

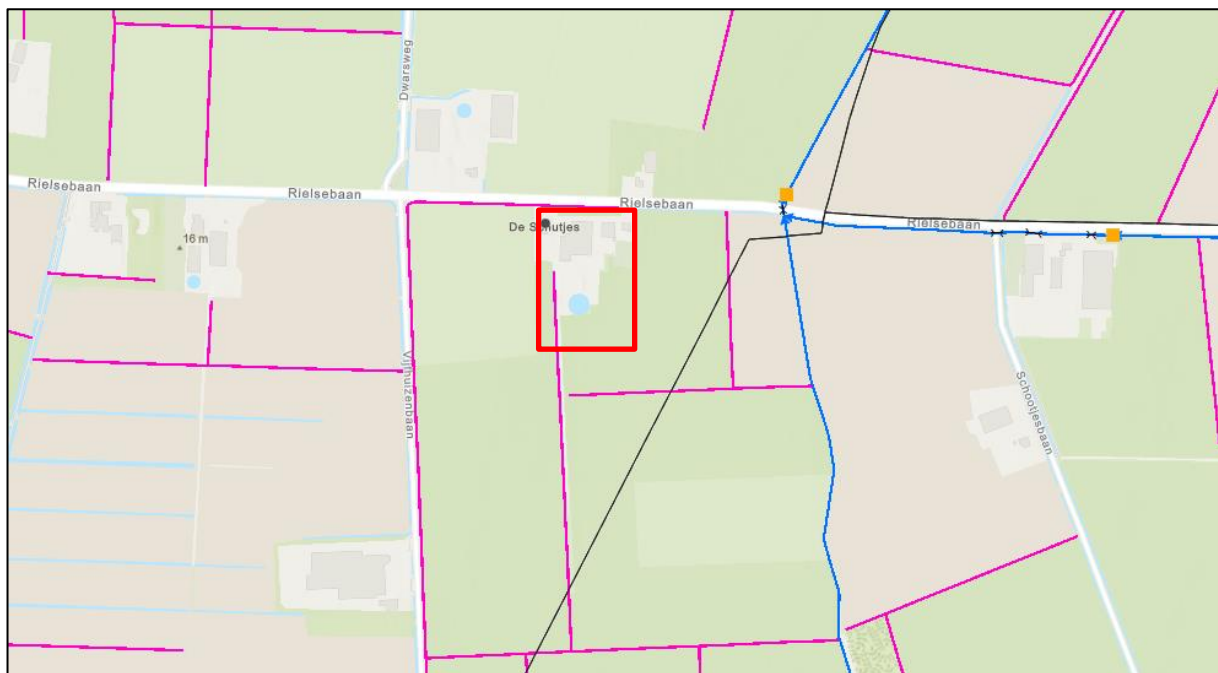
Beschermde gebieden

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen een beschermd diep grondwaterlichaam, waterwinning voor menselijke consumptie en grondwaterbeschermingsgebied. Hiertoe geldt voor ontwikkelingen een maximale boordiepte van 20 meter. Met het planvoornemen wordt een veehouderij in juridisch planologische zin formeel gestaakt en omgezet naar een woonbestemming. Met het planvoornemen worden geen boringen gezet. Het planvoornemen zal geen negatieve invloed hebben op de aanwezige beschermde gebieden.

Bodem en grondwater

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 14,02 meter boven NAP. De grond ter plaatse van het plangebied betreft volgens de provinciale wateratlas een veldpodzolgrond: leemarm en zwak lemig fijn zand (code Hn21). De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) ter plaatse bedraagt 200-250 cm-mv. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 100-120 cm-mv.

De planlocatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied voor menselijke consumptie. Het plangebied zal gelet op de aard en omvang geen negatieve invloed hebben op deze gebieden.



Afbeelding 23 Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Oppervlaktewater

Op basis van de Leggerkaart van Waterschap Brabantse Delta is het mogelijk om de oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken. Ter impressie zie voorgaande afbeelding.

Op basis van de leggerkaart van waterschap Brabantse is binnen het plangebied een B-watergang gelegen. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied zullen geen handelingen plaatsvinden welke effect zullen hebben op de aanwezige watergang. De aanwezige watergang blijft onaangetast. Het hemelwaterbassin die wordt gerealiseerd op het erf, wordt niet aangesloten op de B-watergang.

Afvalwater

In de rondom de planlocatie gelegen wegen is een afval persleiding aanwezig. Dit betekent dat uitsluitend afvalwater op het gemeentelijk riool aangesloten kan worden en hier geen hemelwater (uit

de noodoverloop van de berging bijvoorbeeld) op mag worden aangesloten. In de toekomstige situatie wordt een hemelwaterbassin aangelegd, welke het hemelwater op gaat vangen. In de toekomstige situatie wordt dus een groter gedeelte geïnfiltreerd.

Hemelwater

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bebouwde en verharde oppervlak gewijzigd. Zoals uit navolgende tabel kan worden opgemaakt is in de huidige situatie sprake van een totaaloppervlakte bedrijfsbebouwing à 2.160 m², totaal verhard oppervlak à 5.570 m² en 10.270 m² onverhard oppervlak.

In de toekomstige situatie, waarbij o.a. de oude melkveestal wordt gesloopt en vergroening plaatsvindt zoals in het landschappelijk inpassingsplan beschreven, wijzigt de verhouding verhard- en bebouwd oppervlak ten opzichte van het onverharde oppervlakte. In de toekomstige situatie is sprake van een totaaloppervlakte bedrijfsbebouwing à 1.090 m², totaal verhard oppervlak à 2.570 m² en 14.340 m² onverhard oppervlak.

Tabel 7: impressie verhouding verhard-, bebouwd- en onverhard oppervlak (oppervlakten bij benadering)

Bestaande situatie		Toekomstige situatie	
Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m ²)	Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m ²)
Bedrijfsgebouwen	1.920	Bijgebouwen (sloop 1.070 m ²)	850
Bedrijfswoningen	240	Burgerwoningen	240
Verharding	5.570	Verharding	2.570
Onverhard (groenelement)	10.270	Onverhard (groenelementen en weides, akkergronden)	14.340
Totaal	18.000	Totaal	18.000

Conform het beleid dient bij elke ontwikkeling binnen het plangebied een bui van 60mm regen in 1 uur op eigen terrein opgevangen en binnen 24 uren verwerkt te worden. Er mag geen afvloeiing naar riolering of andere percelen plaats vinden. Bij hevigere buien dan het gestelde mag het meerdere wel geloosd worden op bij voorkeur een sloot of gemeentelijke infiltratievoorziening middels een overstortconstructie. De berekening van de bergingscapaciteit is dan oppervlak in m² maal regen in m¹ (0,06) = hoeveelheid m³.

Wat betreft de ontwikkeling van dit plan gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de bestemmingsplanregels. Voor nu gaat het hier enkel om een bestemmingswijziging voor de bedrijfswoningen naar bestemming 'Wonen' en de sloop van gebouwen met bijbehorende voorzieningen en verharding. In lijn met deze aanvraag wordt in totaal circa 1.070 m² aan gebouwen gesloopt. Daarnaast wordt circa 3.000 m² aan voorzieningen en verharding geamoveerd. Hierdoor wordt er meer ruimte voor groen gecreëerd. Zoals uit het landschappelijke inpassingsplan blijkt, zie paragraaf 2.4, is binnen het erf meer ruimte voorzien voor groen en voor de realisatie van een hemelwaterbassin. Hiermee is er meer ruimte voor infiltratie in plaats van het afstromen en afvoeren van water.

In de situatie van het plangebied Rielsebaan 48-52 geldt, inclusief de realisatie van de bedrijfswoning en de sloop van de bedrijfsbebouwing, een toekomstige bebouwd en verhard oppervlak à 3.660 m². De berekening van de beringscapaciteit is dan oppervlak in m² maal regen in m¹ (0,06) = hoeveelheid m³. Voor onderhavige ontwikkeling betreft de berekening dan: 3.660 x 0,06 = 219,6 m³.

Centraal gelegen in het plangebied, ter plaatse van de te slopen melkveestal, zal het hemelwaterbassin worden gevestigd. Voor een nadere impressie zie bijlage 4.

De exacte wijze waarop het hemelwaterbassin zal worden uitgewerkt, zal nader worden bepaald in overleg met het Waterschap Brabantse Delta en worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor slopen van de bebouwing. Dit omdat de exacte wijze van ontwikkeling

binnen gewijzigde bouwvlak nog niet definitief en gedetailleerd is uitgewerkt. In ieder geval dient rekening worden gehouden met een voldoende ontwateringsdiepte in verband met de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Hiertoe wordt in het kader van het op te stellen bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 5.3. De wijze waarop en de dimensionering van de waterberging dient dan in het sloopvergunning traject met het waterschap te worden afgestemd en door het waterschap te worden goedgekeurd.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta.

Reactie Waterschap Brabantse Delta

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies. Ter kennisgeving wordt medegedeeld dat in de toekomstige situatie rekening moet worden gehouden met het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en dienen uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege worden gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Onderhavig plan voorziet in bestemmingswijziging van bestaande gebouwen. Het advies van het waterschap wordt gehonoreerd.

Conclusie: Gezien het bovenstaande wordt het aspect waterhuishouding in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied worden er geen belemmeringen verwacht voor toekomstige ontwikkelingen.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is in de huidige situatie via drie in- en uitrit constructies ontsloten op de Rielsebaan. Het perceel is en blijft gebruik maken van de bestaande ontsluiting. Hier worden in het kader van het planvoornemen geen wijzigingen in aangebracht. Ten westen sluit de Rielsebaan aan op de Spoelstraat. Via deze weg is de kern van Gilze te bereiken. Aan de oostkant gaat de Rielsebaan over in de Gilzerbaan. De Gilzerbaan gaat via het Zandeind naar de kern van Riel. De Rielsebaan betreft een 60 km/uur-weg.

Onderhavig initiatief betreft een enerzijds de ontwikkelingen op Rielsebaan 48, anderzijds de ontwikkelingen op Rielsebaan 52. Op nummer 48 komt een woonbestemming en de oude melkveestal (980 m²) wordt gesloopt. Het toekomstige bijgebouw, dan met een oppervlakte van 450 m², wordt gebruikt ten behoeve van kleinschalige akkerbouwactiviteiten en hobbymatig houden van enkele landbouwhuisdieren. Op Rielsebaan 52 wordt ook de bestemming omgezet naar wonen en wordt een gedeelte van het bijbehorende bedrijfsgebouw (90 m²) gesloopt. Op termijn wordt middels een regeling in onderhavig bestemmingsplan de realisatie van kleinschalige recreatievoorziening à 400 m² mogelijk gemaakt. Tot die tijd wordt het bijgebouw gebruikt als garage en voor statische opslag. Desondanks is die voorziening wel reeds meegenomen in onderhavige berekeningen.

Om de parkeernormen van de ontwikkeling te berekenen, wordt rekening gehouden met de Nota Parkeernormen (2017) van de gemeente Gilze en Rijen. De parkeernormen die in de nota zijn voorgesteld, bieden houvast bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij woningen, kantoren, winkels et cetera. Het gebruik van de juiste parkeernormen draagt bij aan een gunstig leef-

en woonklimaat. De parkeernota hebben betrekking op nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies, daar waar een omgevingsvergunning en/of wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling in beeld te brengen worden de richtlijnen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' toegepast.

Parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen van Gemeente Gilze en Rijen is er geen directe categorie 'opslagruimte, bedrijfsruimte en hobbyruimte'. Desondanks komen zowel de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Rielsebaan 48 overeen is met de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief' in verband het relatief lage aandeel bezoekers door de kleinschalige bedrijfsactiviteiten op locatie. Dit geldt voor zowel de huidige als toekomstige situatie. Het verschil zit hem enkel in het feit dat de oppervlakte opslag, door de sloop van de verouderde melkveestal à 980 m², zal afnemen. Voor wat betreft de bestemmingswijziging naar wonen geldt dat deze overeenkomt met de categorie Wonen 'koop, huis, vrijstaand'. In het matig stedelijke buitengebied waarin het plangebied gelegen is, komt dit uit op totaal 7 parkeerplaatsen.

Voor wat betreft Rielsebaan 52 geldt ook dat de bestemming van de bedrijfswoning naar een woonbestemming wordt gewijzigd. In het matig stedelijk buitengebied waarin het plangebied gelegen is, komt dat neer op 2 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt in onderhavig plan de mogelijke ontwikkeling opgenomen om kleinschalige verblijfsrecreatie te vestigen in het bedrijfsgebouw. De categorie 'Bungalow' komt in dit geval het dichtst bij in de voorgenomen ontwikkeling. Hiervoor gelden 1,7 parkeerplaatsen per bungalow. Samen met de parkeerplaatsen per woning zouden bij Rielsebaan 52 afgerond 4 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn in de toekomstige situatie.



Afbeelding 24 Verhard oppervlak t.h.v. plangebied ten behoeve van parkeren

Voor beide huisnummers samen geldt dat in de toekomstige situatie 11 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. De realisatie van de parkeerplaatsen wordt meegenomen in de uiteindelijke omgevingsvergunning aanvraag voor slopen. De parkeerbehoefte is geborgd in de regels, voor meer informatie zie paragraaf 5.3. Voor wat betreft de toekomstige activiteiten is in totaal sprake van een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen. Dit aantal is worstcase en valt naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk lager uit. Desalniettemin is het verhard oppervlak meer dan voldoende om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen en laad- en los mogelijkheden ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten. In voorgaande afbeelding is namelijk te zien dat er circa 1.800 m² aan verharding beschikbaar is om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Kortom, binnen het bedrijfsterrein zal voldoende oppervlakte en ruimte aanwezig om de activiteiten veilig plaats te laten vinden ten aanzien van parkeren, laad- en los mogelijkheden. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW-rekentool is in de toekomstige situatie sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld 46 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van het oppervlak van de twee bedrijfsgebouwen in de toekomstige situatie (950 m²) inclusief de verkeersgeneratie van de twee woningen in het gebiedstype 'buitengebied' in de gemeente Gilze en Rijen (matig stedelijke gemeente).

De verkeersgeneratie vormt door het geringe aantal geen belemmering voor het omliggende wegennet. Daarnaast blijft de bestaande verkeersontsluiting ongewijzigd, waardoor er ten aanzien van verkeersveiligheid geen veranderingen optreden.

Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.5 Kabels en leidingen

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart via Atlas van de leefomgeving in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige of andere planologische beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 M.e.r.-(beoordelings)plicht

Algemeen

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen', worden enkele oude stallen gesloopt, verharding en voorzieningen gesaneerd, plus kleinschalige akkerbouw gevestigd in het bijgebouw bij Rielsebaan 48. Daarnaast is er een mogelijk voornemen dat

op termijn in het bestaand bijgebouw bij Rielsebaan 52 kleinschalige verblijfsrecreatie wordt gevestigd. In verband met deze toekomstige ontwikkelingen dient bepaald te worden of een m.e.r.-beoordeling benodigd is.

4.3.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

In onderdeel D, kolom 1 van het Besluit m.e.r. staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Voor onderhavige ontwikkeling geldt D11.2: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*. Er is met het initiatief immers sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. In kolom 2 staan voor deze activiteit drempelwaarden genoemd. In het geval dat de activiteit betrekking heeft op meer dan de genoemde drempelwaarde dan is direct een m.e.r. beoordeling noodzakelijk. Indien de activiteit beneden de drempelwaarde ligt, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

D11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorgenomen plan ziet toe op de bestemmingswijziging, waarin beide bedrijfswoningen (Rielsebaan 48 en 52) worden omgezet naar bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt het bijgebouw bij Rielsebaan 48 in de toekomst gebruikt voor opslag van akkerbouwbenodigdheden en het hobbymatig houden van enkele landbouwhuiskinderen. Ter plaatse van Rielsebaan 52 wordt in de toekomst mogelijk kleinschalige verblijfsrecreatie gevestigd in de bestaande bebouwing.

Ter plaatse van het plangebied vinden activiteiten plaats maximaal tot en met milieucategorie 1. In feite dekken de typologieën 'opslag' en 'bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 1' de activiteiten die plaatsvinden ter plaatse van de bijgebouwen.

Het planvoornemen valt derhalve onder de uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Echter wordt qua omvang van deze activiteit niet voldaan aan de gevallen als genoemd in D11.2, kolom 2. Er is immers geen sprake van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

Afweging

Aangezien niet aan de gevallen als genoemd in D11.2, kolom 2, wordt voldaan, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In navolgende paragraaf is de vormvrije m.e.r.-beoordeling nader uitgewerkt.

4.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
2. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. de kenmerken van het plan;
2. de plaats van het plan;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
- Risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling)

2. Plaats van het project

- Bestaande en goedgekeurde grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - a. wetlands, oeverformaties, riviermondingen;
 - b. kustgebieden en het maritieme milieu;
 - c. berg- en bosgebieden;
 - d. natuurreservaten en -parken;
 - e. gebieden die in de nationale wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; Natura 2000-gebieden die door de lidstaten zijn aangewezen krachtens Richtlijn 92/43/EEG en Richtlijn 2009/147/EG;
 - f. gebieden waar de milieukwaliteitsnormen, in de wetgeving van de Unie vastgesteld en relevant voor het project, al niet worden nagekomen of worden beschouwd als niet-nagekomen;
 - g. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - h. landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden)
- de aard van het effect
- het grensoverschrijdende karakter van het effect
- de intensiteit en complexiteit van het effect
- de waarschijnlijkheid van het effect
- de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect
- de cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorliggende toelichting. In onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Feitelijke situatie Ter plaatse van Rielsebaan 48-52 zijn vijf bedrijfsgebouwen aanwezig. Het betreffen onder andere werktuigberging, veldschuur, melkveestal, jongveestal (gebouwd in 2015) en mestopslag. Diverse daken binnen het perceel zijn voorzien van zonnepanelen. Het agrarische bedrijfsperceel inclusief twee bedrijfswoningen is ontsloten via drie inritten op de Rielsebaan. In de huidige situatie sprake van een totaaloppervlakte bedrijfsbebouwing à 2.160 m², totaal verhard oppervlak à 5.570 m² en 10.270 m² onverhard oppervlak. Voorgenomen situatie Het voorgenomen plan ziet toe in het afbouwen van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Hiertoe worden de oude melkveestallen gesloopt. In lijn met het afbouwen van de melkveeactiviteiten wordt ook een deel van de overige voorzieningen gesloopt. Daarnaast wordt een groot gedeelte van de verharding geamoveerd. In de bestaande jongveestal bij nr. 48, is de initiatiefnemer voornemens enkele agrarische (akkerbouw)activiteiten uit te voeren en hobbymatig enkele landbouwhuisdieren te houden. In het bijgebouw bij Rielsebaan 52 is ondernemer voornemens op termijn een kleinschalige verblijfsrecreatie te vestigen, indien dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar en mogelijk is. In de toekomstige situatie is sprake van een totaaloppervlakte bedrijfsbebouwing à 1.090 m², totaal verhard oppervlak à 2.570 m² en 14.340 m² onverhard oppervlak.
Cumulatie met andere projecten	In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven gelegen, een enkel niet-agrarisch bedrijf en een aantal burgerwoningen. De bebouwingsconcentratie rondom de Rielsebaan maakt een transitie door. In de komende jaren zullen de nodige aanwezige veehouderijen hun bedrijfsactiviteiten staken. Of dat hier woningen danwel andersoortige (bedrijfs)activiteiten voor terugkomen is op dit moment onduidelijk. Cumulatieve effecten met andere agrarische bedrijven of projecten zullen derhalve niet optreden.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Binnen de bestaande inrichting is sprake van het gebruik van gas, elektriciteit en water. Bovendien zijn op enkele daken zonnepanelen gelegen. In de toekomstige situatie zal dit ongewijzigd blijven.
Productie van afvalstoffen	De bestaande situatie wat betreft de woningen blijft ongewijzigd, het gaat hier namelijk enkel om een functiewijziging. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de afval persleiding. Er wordt geen verontreinigd (afval)water geloosd op het oppervlaktewater. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en opgevangen in de hemelwaterinfiltratievoorziening.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkelingen vinden plaats in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen kan worden uitgesloten dat het plan milieuhinder kan veroorzaken vanwege emissies van amoniak, geur en geluid. Daarnaast vinden er geen bodembedreigende activiteiten plaats in het planologische spoor. Met deze ontwikkeling wordt een duurzame bedrijfsvoering in juridisch planologisch oogpunt geborgd. In lijn met het plan wordt het erf landschappelijk ingepast wat ten goede van de ruimtelijke uitstraling. In hoofdstuk 4 zijn de aspecten en maatregelen voor wat betreft verontreiniging en hinder nader uitgewerkt.
Risico van ongevallen	In de bestaande situatie is er geen sprake van een kwetsbaar object binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting. Het plangebied is buiten de risicocontour gelegen van een nabijgelegen transportroute (Rijksweg A58) en buisleiding. In paragraaf 4.1.4 worden deze aspecten nader uitgewerkt.
Risico's voor de menselijke gezondheid	Bij de realisatie van de voorgenomen plannen wordt rekening gehouden met invloeden vanuit het plan op de omgeving. Ten behoeve van het onderhavige plan zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt in hoofdstuk 4. De voorgenomen plannen leiden niet tot een verhoging, maar wel tot een verlaging van het risico voor de menselijke gezondheid van omwonenden.

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het bedrijfsperceel is grotendeels bebouwd en verhard. Er zijn vijf bedrijfsgebouwen aanwezig. De gronden zijn agrarisch in gebruik. Op een gedeelte van het perceel is de grond voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	
• gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.2.2 'Ecologie'.
• gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee
• gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
• landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.	<u>Cultuurhistorie</u>: het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering in het kader van het planvoornemen. Voor meer informatie zie § 4.2.1. <u>Archeologie</u>: het aspect archeologie vormt geen belemmering in het kader van het planvoornemen. Voor meer informatie zie § 4.2.1.

Kenmerken van het potentiële effect	
Gevoelig gebied	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De planlocatie bestaat reeds uit een (agrarische) bedrijfsfunctie met daaromheen agrarische gronden. De effecten van de plannen zijn beperkt tot de locatie zelf. De effecten op de omgeving zijn beperkt en voldoen aan de daarvoor gestelde voorwaarden. In hoofdstuk 4 zijn de effecten en maatregelen nader uitgewerkt.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	n.v.t.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is met het planvoornemen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting. Met het planvoornemen worden milieunadelige effecten enkel verminderd. In hoofdstuk 4 zijn de effecten en maatregelen nader uitgewerkt.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

geen sprake is van onevenredige effecten door onderhavig planvoornemen. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.4 Economische aspecten

De voorgestane ontwikkeling aan Rielsebaan 48-52 te Gilze betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Afspraken omtrent planschade worden vastgelegd in een planschade overeenkomst. Eventuele planschade is voor rekening voor initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

4.5 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

Hoofdstuk 5 – Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gilze en Rijen op 1 juli 2013.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan waarbij wordt voorzien in het juridisch planologisch borgen van het vestigen van een bedrijf dat opslagunits verhuurt, de realisatie van een bedrijfswoning op termijn en het repareren van de juridisch planologische situatie. De reparatie is tweeledig. Er wordt een gedeelte van het gebouw in het bouwvlak gesitueerd en een deel van de bedrijfsactiviteiten (die op agrarische grond plaatsvonden) binnen de bedrijfsbestemming gebracht. Voorliggend bestemmingsplan voorziet derhalve in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied ter plaatse van Rielsebaan 48 en 52 te Gilze.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' wordt opgenomen in onderhavig bestemmingsplan in verband met de wijziging van het bouwvlak ter plaatse van de gronden O 1416 (ged.). In de huidige situatie is hier nog bouwvlak gelegen inclusief diverse voorzieningen, waaronder sleufsilo's en een mestsilo. Deze voorzieningen worden meegenomen in de sloopopgave en de gronden worden betrokken bij de omliggende akkerlanden. De bestemming 'Agrarisch' wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ter plaatse van deze gronden wordt geen bouwvlak opgenomen en wordt derhalve geen bouwmogelijkheid geboden voor de bouw van een gebouw.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep; terras, tuinen, erven en terreinen; (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen; met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse van Rielsebaan 48 geldt een maximale maatvoeringsaanduiding ten behoeve van het oppervlakte bijgebouwen à 450 m². Dit bijgebouw dient ten behoeve van kleinschalige akkerbouwactiviteiten en hobbymatig houden van enkele landbouwhuisdieren. Hiertoe is op locatie een functieaanduiding opgenomen. Ter plaatse van Rielsebaan 52 is eveneens een maximale maatvoeringsaanduiding opgenomen. Ditmaal ten behoeve van het oppervlakte bijgebouwen à 400 m². Dit gebouw dient eveneens ten behoeve van het voortzetten van de kleinschalige akkerbouwactiviteiten en privé gebruik (opslag, hobbyschuur, garage).

Voor het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, namelijk het landschappelijk inpassingsplan en een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de sloop van bebouwing en het verwijderen van de agrarische voorzieningen.

Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten. Tot deze bestemming hoort de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan zoals weergegeven in Bijlage 2 bij de regels.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Bij een omgevingsvergunning aanvraag dient getoetst te worden aan deze archeologische dubbelbestemming.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen, te weten de antidubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van bestaande maten, afstanden van woningen tot wegen, afstanden gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven, afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik en een verbod op buitenopslag.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van de geldende gebiedsaanduidingen, namelijk de gebiedsaanduiding 'overige zone - ihcs – 1'.

Algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels

In de algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van het afwijken van de regels in het voorliggende bestemmingsplan ten behoeve van recreatieve ontwikkelingen en mantelzorg. Voor toepassing van deze afwijkingsregels gelden specifieke voorwaarden. Daarnaast zijn algemene wijzigingsregels opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de dubbelbestemming archeologie en verandering van het bouwvlak.

Algemene procedure regels en overige regels

In de algemene procedure regels en overige regels zijn standaard bepalingen opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 – Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt geen inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt rechtstreeks als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze op het plan in te dienen.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen op basis van een voorontwerp-plan. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. Hiervan is geen sprake bij onderhavig bestemmingsplan. Er wordt dan ook geen mogelijkheid tot inspraak geboden. Wel heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van het planvoornemen wordt ten behoeve van het vooroverleg een voorontwerp bestemmingsplan aangeboden bij de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de Veiligheidsregio (Brandweer Midden- en West Brabant). De reacties zijn uitgebreid omschreven in de nota van inspraak en vooroverleg in bijlage 10 behorende tot deze toelichting. De reacties zijn (samengevat) als volgt:

Reactie vooroverleg Veiligheidsregio (Brandweer Midden- en West Brabant)

Voor het "voorontwerp bestemmingsplan Rielsebaan 48-52 in Gilze" kan voor het aspect externe veiligheid gebruik worden gemaakt van het standaardadvies. Binnen een afstand van 200 meter zijn twee brandkranen aanwezig. Vanuit externe veiligheid is er geen belemmering voor het verlenen van planologische toestemming voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Reactie vooroverleg Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap kan instemmen met het bestemmingsplan. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies. Wel dient in de waterparagraaf aandacht worden besteed aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Paragraaf 4.2.3 is hierop aangepast.

Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant

In een vooroverlegreactie (d.d. 8 februari 2023) heeft de Provincie Noord-Brabant enkele opmerkingen geplaatst. Het betreft opmerkingen in lijn met het juridisch planologisch kader en de keuze voor

woonbestemmingen, de omvang van het akkerbouwbedrijf, de omvang van de bijgebouwen en de inrichting van de landschappelijke inpassing op locatie.

De reactie van de Provincie Noord-Brabant is als zodanig verwerkt in onderliggend bestemmingsplan en specifiek paragraaf 2.2 en paragraaf 4.1.5. Daarnaast is een nieuwe bijlage 3 toegevoegd.

Conclusie

De vooroverlegreacties hebben op enkele punten geleid tot aanpassingen. Het wettelijke vooroverleg kan daarmee als afgerond worden beschouwd.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden de informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners van de Rielsebaan en omgeving. Een samenvatting van de omgevingsdialoog wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 11.

Initiatiefnemer heeft een rondgang gemaakt langs de deuren in de buurt. Alle omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen en wensten initiatiefnemer succes met het voltooien hiervan.

Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemming worden te zijner tijd beschreven in navolgend hoofdstuk.

Hoofdstuk 7 – Procedure

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Rielsebaan 48-52 te Gilze' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro ter inzage gelegen van 12 december 2023 tot en met 22 januari 2024.

Gedurende deze periode is geen zienswijze ingediend. Het plan wordt verder voorbereid voor vaststelling.

7.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt op 25 maart 2024 ter vaststelling behandeld in de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen.

Bijlagen

1. Milieutekening bestaande situatie
2. Drone foto's bedrijfsperceel
3. Bedrijfsplan & SO-berekening
4. Landschappelijk inpassingsplan
5. Verkennend bodemonderzoek
6. Rapport asbestinventarisatie gebouwen
7. Standaard advies Veiligheidsregio
8. Quicksan Flora en Fauna
9. AERIUS stikstofdepositieberekening
10. Nota van inspraak en vooroverleg
11. Omgevingsdialoog