

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN BAVELSEWEG 5 GILZE





BESTEMMINGSPLAN BAVELSEWEG 5 GILZE GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus

Datum

Plan identificatie

Auteur(s)

Ontwerp

10 - 09 - 2021

NL.IMRO.0784.Bavelseweg5-ON01

Cristian van Kuijk, Tess van Engelen



Ordito b.v.

Postbus 94

5126 ZH

Gilze

E info@ordito.nl

T 0161 801 022

I www.ordito.nl

KVK 54811554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving plangebied	5
2.2	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	10
3.1	Planvoornemen	10
3.2	Landschappelijke inpassing	12
3.3	Verkeer en parkeren	14
4.	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	21
5.	Randvoorwaarden	25
5.1	Archeologie	25
5.4	Cultuurhistorie	27
5.2	Bedrijven en milieuzonering	32
5.3	Bodemkwaliteit	34
5.5	Externe veiligheid	35
5.6	Geluid	37
5.7	Geurhinder	40
5.8	Luchtkwaliteit	42
5.9	Natuurwetgeving	43
5.10	Water	45
5.11	Vliegbasis Gilze-Rijen	49
6.	Juridische regelgeving	50
6.1	Inleiding	50
6.2	Systematiek van de regels	50
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	51
7.	Uitvoerbaarheid	53
7.1	Economische haalbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Bijlagen:

1. Waardestelling Bavelseweg 5, te Gilze
2. Architectonisch schetsontwerp
3. Landschappelijk inrichtingsplan
4. Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek
5. Selectiebesluit archeologisch onderzoek
6. Verkennend bodemonderzoek
7. Akoestisch onderzoek
8. Quicksan natuurwetgeving
9. Stikstofdepositie
10. Wateradvies
11. Vooroverlegreactie provincie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de agrarische bedrijfsbestemming aan de Bavelseweg 5 te Gilze om te zetten in een woonbestemming en een tweede woning te realiseren in de cultuurhistorisch waardevolle schuur.

De gemeente Gilze-Rijen heeft per brief d.d. 21 april 2020 laten weten in principe medewerking te willen verlenen om een tweede wooneenheid te realiseren in de grote schuur en de bestemming om te zetten naar 'Wonen', mits voldaan kan worden aan de volgende voorwaarden:

- Er mag maximaal één wooneenheid worden toegevoegd;
- Voor het bestemmingsplan gelden de regels uit de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied';
- De oppervlakte aan bijgebouwen dient terug te worden gebracht tot 200 m² per woning. Het achterste gebouw van 80 m² moet worden gesloopt. Dit moet met een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden in het bestemmingsplan;
- De milieuvergunning van de Bavelseweg 5 moet vóór de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn ingetrokken;
- Beide percelen moeten landschappelijk ingepast worden.

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde planontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

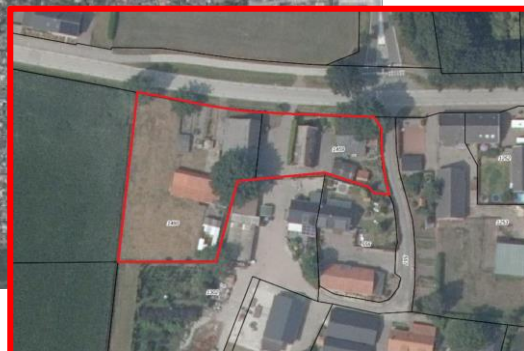
1.2 Ligging en begrenzing

Het betreft de percelen gelegen aan de Bavelseweg 5 te Gilze in de gemeente Gilze-Rijen. Kadastraal bekend bij de gemeente Gilze-Rijen, sectie O, perceelnummers 1459 en 1460 en heeft een oppervlakte van 3.500 m². Het plangebied ligt aan de doorgaande weg van Gilze naar Bavel, in het buitengebied van Gilze.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Bavelseweg met daarachter agrarische gronden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een doodlopend steegje met daarachter de woonkavel van Bavelseweg 3. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de woonkavels van Bavelseweg 7 en 9 en agrarische gronden. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden.

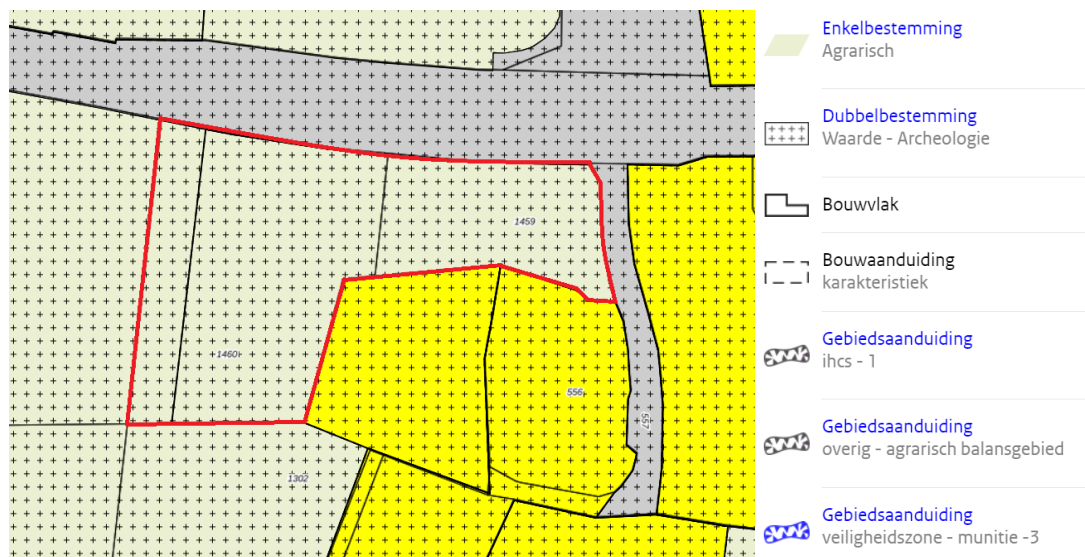


Ligging en begrenzing plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 1 juli 2013. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch' met bouwaanduiding 'karakteristiek'. Ook kent het plangebied dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'ihcs – 1', 'overig – agrarisch balansgebied' en 'veiligheidszone – munitie – 3'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden veehouderijen, paardenfokkerijen en akker- en vollegrondstuinbouw en recreatief medegebruik. In het plangebied is één bedrijfswoning toegestaan.

Tevens is het plangebied aangeduid als 'karakteristiek'. Voor de gronden aangeduid als 'karakteristiek' geldt dat hier gestreefd wordt naar behoud en/ of herstel van de cultuurhistorische waarden van de op deze gronden aanwezige bouwwerken. Dit houdt in dat:

- De bouwwerken qua profiel, bouwmassa, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, situering en oriëntatie behouden dienen te blijven. Het behoud van de verschijningsvorm heeft hoge prioriteit;
- Nieuwe bebouwing dient de karakteristiek van de bestaande gebouwen afzonderlijk en/ of als geheel niet aan te tasten.

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overig – agrarisch balansgebied' geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. Hierbij geldt dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. In afwijking hiervan, is woningsplitsing toegestaan bij voormalige langgevelboerderijen met een inhoud van minimaal 800 m³. In onderhavig planvoornemen wordt echter een tweede wooneenheid gerealiseerd in de losstaande cultuurhistorisch waardevolle schuur en is formeel geen sprake van een splitsing van een woonboerderij. Daarnaast voldoet de regeling voor bijbehorende bouwwerken niet volledig aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Er is daarom gekozen om voor deze ontwikkeling de procedure van een bestemmingsplan te volgen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding: op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: in de planregels is het gebruik van binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen de bestemmingen mogelijk en/ of toegestaan is.
- Toelichting: in de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

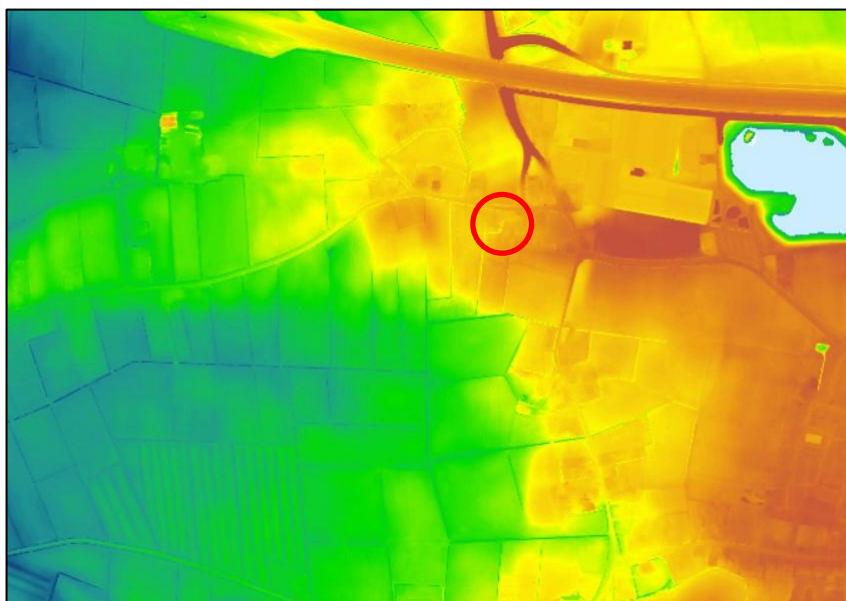
De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving plangebied

Landschap

De boerderij aan de Bavelseweg 5 ligt op de overgang van een hogere dekzandrug en de rand van een beekdal. Gilze is ontstaan op de oostzijde van deze dekzandrug. Aan de beekzijde lagen de nattere hooilanden. Op de hogere gronden ontstonden akkers. Deze dorpsakkers (Steenakkers, Strijpenakkers) bleven open. De randen werden omheind met hagen en houtwallen om het vee binnen, en het wild buiten te houden. Aan de buitenranden van de akker lagen de boerderijen als een 'krans' om de akker heen. Dit principe wordt ook wel kransakkerdorp genoemd. Het bijbehorende akkercomplex heette 'de Biestraatsche Toren'. Deze naam houdt waarschijnlijk verband met de lange smalle vorm van het complex. De verderop en lager gelegen weidegronden werden de 'Biestraatsche Weiden' genoemd.



Landschap (plangebied rood omcirkeld)

Het landschap bestond in het begin van de 20^e eeuw uit een aaneenschakeling van kleine onregelmatige akkers en weilandjes die langs de perceelsranden beplant waren. Deze beplantingen bestond uit bomenrijen of singels, bijvoorbeeld ter begeleiding van een straat of pad.

Door de ruilverkaveling rond 1980 is veel verdwenen, zoals de vele zandpaden, bosjes, houtwallen, heggen en kleine onregelmatige kavels. De landbouwgronden werden efficiënter ingericht zodat de landbouw zich kon moderniseren en de groeiende bevolking kon voorzien van voedsel. De beekloop is rechtgetrokken en tot diepe sloten vergraven.

Het huidige landschap bestaat uit grote open weidegebieden met aan de horizon de bosrand van de Chaamse bossen als grens van de ontginningen in het begin van de 19^e eeuw. Veel boerderijen hebben zich ontwikkeld tot grotere complexen. Grote stallen en silo's bepalen het hedendaagse landschapsbeeld.

Gehucht Verhoven

Iets ten noordwesten van het dorp Gilze en ten zuiden van de huidige A58 ligt het voormalige gehucht 'Verhoven'. Dit gehucht is mogelijk ontstaan als een randhoeve van Gilze. Het gehucht wordt voor het eerst vermeld in 1333. Het wordt ook wel genoemd als hoeve-akkergehucht. Dit is een ontwikkeling aan het einde van de middeleeuwen, waarbij grotere bedrijven opsplitsen. Door de opdeling is er vaak een T-vormig wegpatroon, zoals in het gehucht Verhoven.

Baronie

Het gehucht Verhoven ligt in het cultuurhistorisch waardevol gebied de Baronie. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Bavelseweg 5 te Gilze in de gemeente Gilze-Rijen en heeft een oppervlakte van 3.500 m². Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan aangewezen als 'karakteristiek'. In het vigerend bestemmingsplan staat een nadere omschrijving van de woonboerderij, deze luidt:

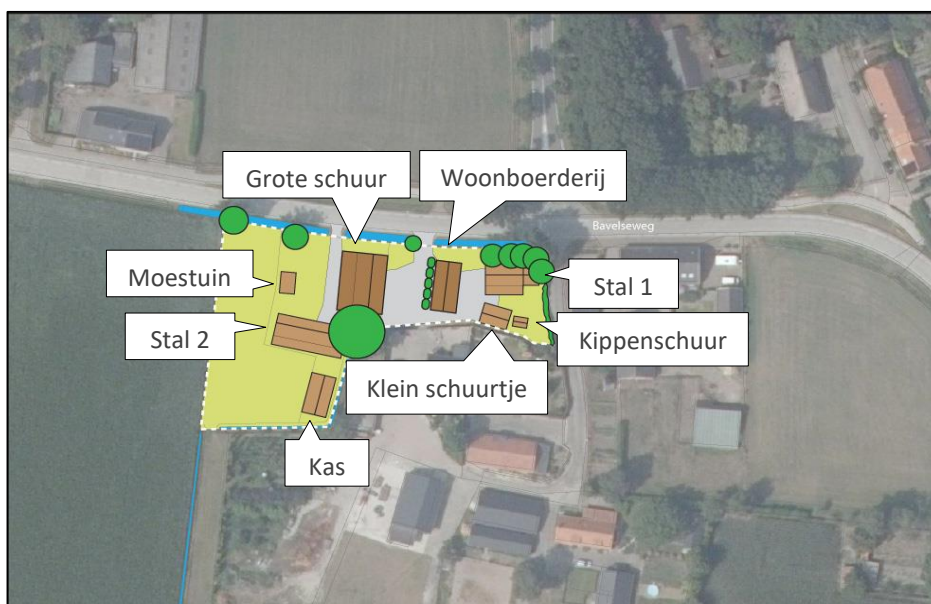
"Bavelseweg 5, Ca. 1900, 1951

Boerderijhuis. Zadeldak belegd met riet.

Gevel verbouwd in 1951 (gewijzigde vensters) en verbouwd in 1964 tot twee woongedeelten (ingangspartij erbij, vensters gewijzigd etc. Architect J.J. Keusters, Gilze).

Beeldbepalend vanwege ligging en ensemblewerking."

Het plangebied is ingericht als boerenerf. In het midden van het plangebied staat de (woon)boerderij. Rondom de (woon)boerderij staan een aantal (voormalige) kleinere stallen, een grote schuur, een kippenschuurtje en een paar kleine bijgebouwen. In de huidige situatie is het plangebied al landschappelijk ingepast. In paragraaf 3.2 wordt hier verder op ingegaan. Onderstaande afbeelding is een weergave van de huidige situatie.



Bestaande situatie

Woonboerderij

De woonboerderij heeft een oppervlakte van 105 m². De bedrijfswoning is omstreeks 1900 gebouwd en bestaat uit één bouwlaag met kap. De woonboerderij is van cultuurhistorische waarde. De bouwhoogte bedraagt 7 meter en de goothoogte bedraagt 2,5 meter. In de onderstaande afbeeldingen is te zien hoe de bestaande woonboerderij eruit ziet.



De voorgevel vanaf de Bavelseweg gezien.



Linkerzijgevel naar het noorden gezien.



Linkerzijgevel ter hoogte van oorspronkelijk woongedeelte.



Dichtgemetselde deuropening (L) en detail van resterende duim (R).



Voordeur in linkerzijgevel (L) en één van de schuifvensters (R).



De achtergevel naar het oosten gezien (L) en naar het westen gezien (R).

Schuur

Ten westen van de boerderij staat aan de overzijde van het erf een grote schuur die van cultuurhistorische waarde is. De schuur heeft een oppervlakte van 220 m². De bouwhoogte bedraagt circa 8 meter en de goothoogte bedraagt aan de oostzijde 4 meter en aan de westzijde 2 meter.

De schuur is gebouwd vanuit een rechthoekige plattegrond en is deels opgetrokken in schoon metselwerk en deels in houten rebatdelen op gemetselde bakstenen plint. De schuur is onder zadeldak gebracht met de nok haaks op de weg en is gedekt met golfplaten. Aan de westzijde van de schuur een eenlaagse zijbreuk die in een latere fase is aangebouwd. Hierna is de schuur naar de zuidzijde nogmaals met één beuk uitgebreid. In onderstaande afbeeldingen is te zien hoe de bestaande schuur eruit ziet.



Schuur naar het westen gezien.



Voorgevel.



Rechterzijgevel.



Detail rechterzijgevel.



Linkerzijgevel.



Linkerzijgevel naar het noorden gezien.



Bestaande toestand gevels grote schuur

Bijgebouwen

Voormalige stal oostzijde erf (stal 1)

De voormalige stal heeft een oppervlakte van 123 m². De bouwhoogte van de stal is 5 meter en de goothoogte is 2,5 meter. Rechthoekige plattegrond, tweelaags met eenlaags zijbeuk. Schoon metselwerk in kruisverband. Zadeldak met gesmoorde muldenpannen. Vermoedelijke bouwjaar 1^{ste} kwart 20^{ste} eeuw. Houten deuren, betonnen stalramen houten gebintconstructie met telmerken, mogelijk hergebruikt.

Voormalige stal westzijde erf (stal 2)

De voormalige stal heeft een oppervlakte van 183 m². De stal bestaat uit één bouwlaag met kap. De bouwhoogte bedraagt 4 meter en de goothoogte bedraagt aan de noordzijde 3 meter en aan de zuidzijde 2 meter. Langgerekte stal, rechthoekige plattegrond. Schoon metselwerk van gele baksteen in halfsteensverband. Asymmetrisch dak met rode muldenpannen. Houten staldeuren, betonnen stalramen. Houten constructie met hergebruikte onderdelen. Bouwjaar vermoedelijk 3^{de} kwart 20^{ste} eeuw.

Kippenschuur

Het kippenschuurtje heeft een oppervlakte van 12 m². Rechthoekige plattegrond. Assymetrisch dak met rode muldenpannen. Schoon metselwerk in halfsteensverband. Drie grote 12-ruits vensters, kenmerkende openingen voor de kippen. Bouwjaar vermoedelijk midden 20^{ste} eeuw.

Overige bijgebouwen

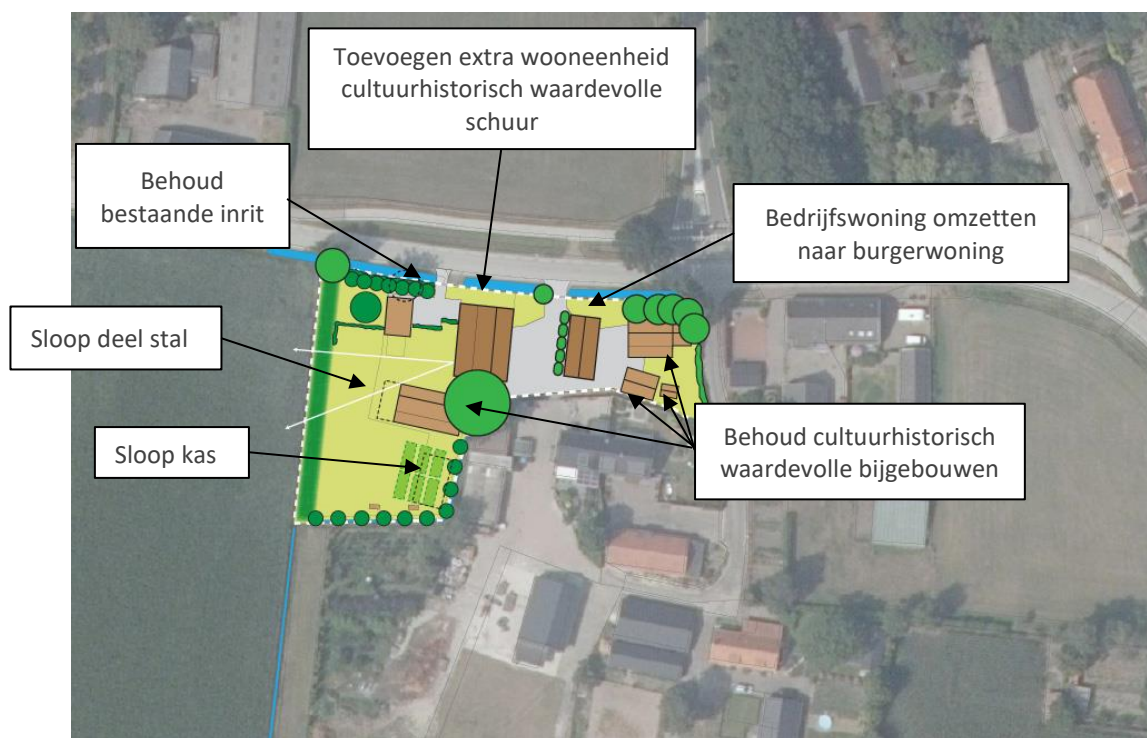
Ten oosten van het plangebied staat een klein schuurtje. Het schuurtje heeft een oppervlakte van 48 m². Het schuurtje is omstreeks 1975 gebouwd en bestaat uit een bouwlaag met kap. De bouwhoogte bedraagt 3,5 meter en de goothoogte bedraagt 2,5 meter. Aan de zuidzijde van het plangebied staat ook een kas van 80 m² en aan de westzijde van het plangebied staat nog een klein bijgebouwtje behorende bij de moestuin. Het gebouwtje heeft een oppervlakte van 24 m².



3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van één extra wooneenheid in de karakteristieke schuur ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het plangebied. In onderstaande afbeelding staat het planvoornemen beschreven.



Planvoornemen

Bestemming omzetten naar 'Wonen'

Het planvoornemen is om de (voormalige) agrarische woonboerderij aan de Bavelseweg 5 te Gilze om te zetten naar een burgerwoning. Momenteel kent het plangebied een bouwvlak van 2.950 m². In de toekomstige situatie hebben de twee woningen een bouwvlak van totaal 2.176 m².

De woonboerderij is van cultuurhistorische waarde. De woonboerderij blijft in zijn huidige vorm behouden. Wel dient er in de nabije toekomst grootschalig onderhoud/ herstel gepleegd te worden. Indien nodig wordt de woonboerderij in pandig gemoderniseerd.

De bijgebouwen van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij zijn ook van cultuurhistorische waarde, waardoor de woning 200 m² aan bijgebouwen mag behouden. In de nieuwe situatie blijven stal 1 (123 m²), de kippenschuur (12 m²) en de kleine schuur (48 m²) behouden. Hiermee komt het aantal vierkante meters bijgebouw op 183 m².

Extra wooneenheid in cultuurhistorisch waardevolle schuur

In de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt een tweede wooneenheid mogelijk gemaakt ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het plangebied. Bij realisatie van de woning worden de karakteristieke elementen, zoals beschreven in de redengevende omschrijving, behouden en versterkt.

Omliggende bijgebouwen zijn eveneens van cultuurhistorisch belang. Hierdoor mag de wooneenheid 200 m² aan bijgebouwen behouden. Stal 2 (183 m²) en het bijgebouwtje behorende bij de moestuin (24 m²) blijven (deels) behouden. Hiermee komt het aantal vierkante meters bijgebouw op 200 m².

Dove gevels

Gezien het planvoornemen een nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk maakt in de cultuurhistorisch waardevolle schuur, is gekeken naar de geluidbelasting van het wegverkeerslawaaï van omliggende wegen, ten opzichte van de cultuurhistorisch waardevolle schuur. Bij een aantal gevels dient de “dove” gevel toegepast te worden. Ter waarborging van de toepassing van de “dove” gevels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

In het architectonisch ontwerp is rekening gehouden met de beperkingen vanwege het wegverkeerslawaaï. In onderstaande afbeelding staan de gevels van de toekomstige situatie weergegeven. Door de architect is een schetsontwerp gemaakt voor de verbouwing van de schuur tot woning, waarbij de karakteristieke elementen, zoals beschreven in de redengevende omschrijving, behouden en versterkt worden. Het architectonisch ontwerp is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.



Nieuwe situatie gevels grote schuur

Sloop

De kas van 80 m² ten zuiden van het plangebied wordt gesloopt. Dit is gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels. Tevens wordt een deel van de stal ten zuiden van de grote schuur deels afgebroken, om te voldoen aan de maximaal toegestane 200 m² bijgebouw per woning.

3.2 Landschappelijke inpassing

Bestaande situatie

In de huidige situatie is de boerderij Bavelseweg 5 al landschappelijk ingepast. Voor de woonboerderij staan leilinden van hoge ouderdom. Langs de Bavelseweg ten oosten van de woonboerderij en langs het insteekstraatje is sprake van een kleine siertuin. Achter de grote schuur staat een grote boom. De gronden ten westen van de grote schuur zijn meer open, wel staan er langs de Bavelseweg twee solitaire bomen.



Bestaande situatie

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het nieuwe erf voor de twee wooneenheden verder landschappelijk ingepast. Een grotere versie van het landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

De bestaande landschappelijke inpassing met leilinden, struiken, boomvormers en hagen rondom de huidige woonboerderij blijft behouden. Dit geldt eveneens voor de grote boom achter de tot woning om te bouwen schuur.



Landschappelijk inrichtingsplan

Op de westzijde van het perceel wordt een extra landschappelijke inpassing voorzien, passend bij een Brabants boerenerf:

- Aanbrengen beukenhaag langs de Bavelseweg
Deze beukenhaag vormt de landschappelijke begrenzing van de nieuwe woning en tuin langs de Bavelseweg. De haag krijgt een hoogte van ca. 1 meter en een lengte van ca. 40 meter;
- De bestaande boom langs de Bavelseweg op de grens van het perceel blijft behouden. Deze boom vormt de visuele beëindiging van het perceel;
- De bestaande notenboom langs de Bavelseweg wordt enkele meters verplant;
- Aan de binnenzijde van de nieuwe beukenhaag wordt een rij met hoogstamfruitbomen aangeplant. Door de combinaties van beukenhaag en fruitbomen wordt de privacy van de nieuwe bewoners gewaarborgd;
- Aan de zuidzijde van het perceel worden langs de bestaande watergang ca. 11 knotwilgen en/of elzen aangeplant als begeleiding van de watergang en afscherming naar het aangrenzende perceel;
- Ter plaatse van het te slopen bijgebouw wordt een moestuin aangelegd. In de moestuin zal minimaal één bak worden ingezaaid met veldbloemen/ insecten aantrekkende bloemen;
- Daarbij worden er nabij de moestuin insectenhôtels geplaatst van ca. 2 meter lang en 1,5 meter hoog;
- De westelijke rand van het perceel wordt ingezaaid met een bloemrijk graslandmengsel. Door het verschralen (jaarlijks maaien en afvoeren) ontstaat een bloemrijk grasland, dat op den duur weinig beheer nodig heeft. Hierin leven veel inheemse planten die belangrijk zijn voor insecten.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het planvoornemen betreft het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het realiseren van een tweede wooneenheid in een cultuurhistorisch waardevolle schuur. Tussen de huidige woonboerderij en de grote schuur ligt een erf, dat aansluit op de Bavelseweg. De nieuwe woning in de schuur zal gebruik gaan maken van de eigen bestaande inrit aan de westzijde van de schuur. De woningen blijven ontsloten via de Bavelseweg.

Door het wegvallen van de agrarische bedrijfsbestemming komen de verkeersbewegingen van het agrarische bedrijf (o.a. vrachtverkeer en landbouwwerktuigen) te vervallen, waardoor per saldo het aantal verkeersbewegingen gelijk blijft of zelfs zal verminderen.

Parkeren

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de 'Parkeernormen Gilze en Rijen 2017'. De parkeernorm van een woning is vastgesteld op 2,0 parkeerplaatsen per woning.

In de nieuwe situatie is sprake van twee woningen. Deze woningen hebben een parkeerbehoefte van 4,0 parkeerplaatsen (2,0 parkeerplaatsen * 2 woningen). De parkeerplaatsen voor de woningen worden volledig op eigen terrein opgevangen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, prioriteit stelt aan investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging doormiddel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in de zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Barro en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1., lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een ruimtelijk plan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en een tweede woning te realiseren in een cultuurhistorische waardevolle schuur. Er wordt één extra wooneenheid toegevoegd. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De Ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manier de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende hoofdogaven:

- Hoofdogave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdogave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdogave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdogaven te bereiken, zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

Conclusie

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsreglementen van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Geen Attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Landelijk gebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied)
- **Groenblauwe mantel**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Landelijk gebied**
(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)

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.

Stalderingsgebied (art. 2.73 en 3.52)

Het stalderingsgebied houdt in dat het gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij. Het doel is hierbij de regionale concentratie van vee reguleren en verdere leegstand te voorkomen. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Landelijk gebied

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.

Toetsing

Het plan voorziet in de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van één extra wooneenheid in de cultuurhistorisch waardevolle schuur, wegens behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en het plangebied.

Op basis van artikel 3.69 lid c kan een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning worden gebruikt als er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en als overtollige bebouwing wordt gesloopt. Aan voorwaarde 1 wordt niet voldaan, omdat er een tweede wooneenheid wordt mogelijk gemaakt in de cultuurhistorisch waardevolle schuur, wegens behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde. Op basis van artikel 3.69 lid b is dit wel mogelijk. Aan voorwaarde 2 wordt wel voldaan. Er wordt namelijk 80 m² bijgebouw gesloopt. De rest van de bebouwing wordt in stand gehouden vanwege de cultuurhistorische waarde van de bebouwing.

Op basis van 3.69 lid b is het mogelijk om te voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud en herstel van deze bebouwing. Ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en het plangebied wordt een tweede wooneenheid toegevoegd in de cultuurhistorisch waardevolle schuur.

De boerderij heeft een hoge situationele waarde vanwege de ligging aan de Bavelseweg, als onderdeel van het boerderijencluster en gehucht Verhoven dat terug gaat tot tenminste het midden van de negentiende eeuw. De schuur is van enige situationele waarde vanwege de ligging op het oorspronkelijke achtererf. De boerderij en schuur vormen samen met de kippenschuur en de voormalige stal aan de oostzijde van de boerderij een waardevol ensemble. In paragraaf 5.4 Cultuurhistorie is dieper ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.69 lid b.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen past binnen de regels van de omgevingsverordening.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/ of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (art. 3.5)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. 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 (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Toetsing

Het beoogde initiatief heeft betrekking op het herbestemmen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van één extra wooneenheid voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De extra wooneenheid wordt gerealiseerd in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur. Het aantal vierkante meters bijgebouw wordt teruggebracht naar 200 m² per woning. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind tot 2.176 m². Gesteld kan worden dat sprake is van een afname van het ruimtebeslag.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagere in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, 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.

Toetsing

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Toetsing

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Er wordt meerwaarde gecreëerd door middel van het landschappelijk inrichtingsplan dat staat beschreven in paragraaf 3.2 van deze toelichting. Tevens wordt door het toevoegen van een extra wooneenheid de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden en waar nodig hersteld. Tevens wordt een agrarisch bedrijf, direct gelegen naast woonbestemmingen, gesaneerd. Dit is goed voor het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Kwaliteitsverbetering

Voor iedere 'ruimtelijke ontwikkeling' dient onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.9 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Met dit artikel benadrukt de provincie dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied ook verzekerd moet worden dat er een verbetering van de fysieke ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering wordt aangesloten bij de Werkafspraken 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 ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 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).
- Categorie 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).

Toetsing

Omzetten agrarisch bedrijf naar 'Wonen':

Momenteel is er een agrarisch bouwvlak van circa 2.950 m². De bestemming van de bestaande agrarische bedrijfswoning Bavelseweg 5 wordt omgezet naar 'Wonen'. De bestaande (karakteristieke) gebouwen en erfverhardingen worden binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen. De oppervlakte van het woonperceel Bavelseweg 5 wordt daardoor 988 m². Dit betekent een verkleining van circa 70%, waardoor dit gezien kan worden als een ontwikkeling in categorie 1. Er is maximaal 200 m² aan (bestaande en karakteristieke) bijgebouwen toegestaan.

Nieuwe wooneenheid in cultuurhistorisch waardevolle schuur:

In de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt een nieuwe wooneenheid gerealiseerd. Het realiseren van extra wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen valt in categorie 1. Hierbij zijn geen nadere voorwaarden opgenomen voor de omvang van de bijbehorende bestemming 'Wonen' of de oppervlakte van de bijgebouwen. Voor de nieuwe wooneenheid is een bestemming 'Wonen' toegekend, die is afgestemd op de woning in de schuur, de (deels te behouden) bestaande bijgebouwen en de inrit/ ontsluiting vanaf de Bavelseweg. Daarnaast is voorzien in een redelijke oppervlakte aan tuin, grenzend aan de wooneenheid en de bijgebouwen. De oppervlakte van de bestemming 'Wonen' voor de wooneenheid in de schuur bedraagt circa 1.188 m².

Vergroten bestemmingsvlak 'Wonen' tot 1.500 m²:

In de werkafspraken kwaliteitsverbetering van het landschap is opgenomen dat het vergroten van een bestemmingsvlak voor 'Wonen' tot maximaal 1.500 m² in categorie 1 valt. Zowel het woonperceel bij de naar 'Wonen' om te zetten bedrijfswoning (circa 988 m²) als het woonperceel bij de wooneenheid in de cultuurhistorisch waardevolle schuur (circa 1.188 m²) blijven ruim onder deze grens.

Geconcludeerd kan worden dat de afzonderlijke ontwikkelingen op dit perceel gezien kunnen worden als categorie 1 ontwikkelingen. Omdat de ontwikkelingen bij elkaar opgeteld een invloed op het landschap zullen hebben, is de gehele ontwikkeling beschouwd als maximaal een categorie 2 ontwikkeling. Daarom is er een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, dat door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels juridisch is geborgd.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. In de structuurvisie Stedelijk Gebied van de gemeente Gilze en Rijen zijn ook een aantal elementen opgenomen voor de buurtschappen/ kernrandzone aan de zuid- en westzijde van Gilze. Volgens de visie maakt het plangebied deel uit van het buurtschap Verhoven.

In de structuurvisie Stedelijk Gebied van de gemeente Gilze en Rijen zijn voor wonen de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen:

- De gemeente maakt ruimte voor *meer vraag gestuurde vormen van woningbouw*, zodat heel gericht kan worden ingespeeld op specifieke woonbehoeften.
- De gemeente zet in op het *zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen*, en faciliteert dit door goede voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen.
- Mits gebouwd kan worden voor de juiste doelgroep en woonbehoefte, krijgt *inbreiding voorrang boven uitbreiding*. Prioritering en fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Behoud karakteristiek landschap

Op het landschap ten zuiden en westen van Gilze zijn we zuinig. We willen de *karakteristiek van het landschap* overeind houden. Daarnaast vormt de *zachte, geleidelijke overgang* tussen bebouwde kom en buitengebied een belangrijke kwaliteit. Vanaf het centrum is het buitengebied hemelsbreed slechts 200 meter verwijderd.

Het is belangrijk om flexibel te kunnen zijn en in te kunnen spelen op nieuwe (markt)ontwikkelingen. Daarom wijzen we geen locaties aan voor de kleinschalige ontwikkelingen, maar wijzen we juist aan welke bestaande kwaliteiten we belangrijk vinden en willen behouden. om de *karakteristiek van het landschap* te behouden vinden wij het belangrijk dat:

- Het reliëf in het landschap (bolle weide- en akkercomplexen) wordt behouden;
- De bestaande structuur in het landschap gevormd door de wegen-, water-, en groenstructuur wordt behouden en/ of hersteld. Het fijnmazige padennetwerk behouden blijft, en waar mogelijk uitgebreid of hersteld wordt;
- De radiale wegenstructuur vanuit de kern niet volgroeit met bebouwing. Zo voorkomen we dat in het buitengebied dichtslibt met bebouwing;
- Het kleinschaliger karakter van het landschap behouden blijft. De vele bomenrijen en andere landschapselementen zoals de Wouwerbeek maken Gilze-Zuid tot een kleinschalig landschap met zijn eigen landschappelijke kwaliteiten;
- Het snoer van buurtschappen, dat als het ware in een kring rondom Gilze ligt, intact blijft en de kenmerkende ruimtelijke structuur van buurtschappen en erven behouden blijft. Belangrijk hierbij is dat we het kleinschalige karakter van de buurtschappen, erven en landschap behouden. We willen dat de buurtschappen en erven ruimtelijk zelfstandig blijven liggen en dus niet vastgroeien aan andere buurtschappen, erven, bebouwingslinten, bebouwingsclusters of de bebouwde kom;

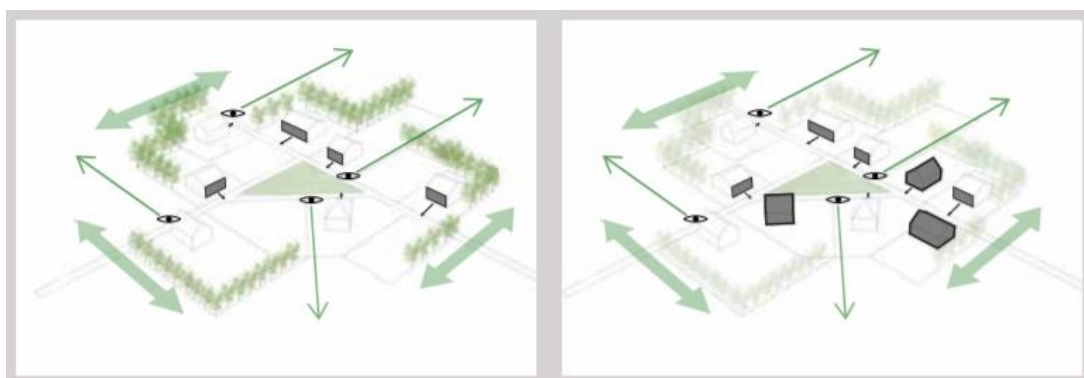
- De buurtschappen, erven en nieuwe woningbouwontwikkeling worden ontsloten door middel van een ontsluiting langs de zuidrand van Gilze. Belangrijk hierbij is dat de verkeersontsluiting zorgvuldig wordt ingepast in het kleinschalige karakter van het landschap en de bestaande wegenstructuur.



Structuurvisie Stedelijk Gebied, Gilze en Rijen (plangebied rood omcirkeld)

Bouwstenen verdichting van de buurtschappen

- de buurtschappen vormen een herkenbare ruimtelijke eenheid in het buitengebied. De buurtschap bestaat uit een aaneengesloten groep gebouwen die georiënteerd zijn op de weg. Op sommige plekken zijn doorzichten naar het buitengebied achter de buurtschap. Vanuit het landschap wordt het buurtschap ervaren als kleine clusters van gebouwen achter een robuust groene rand.
- Binnen de buurtschappen liggen mogelijkheden voor verdichting. Er kunnen woningen toegevoegd worden op de open plekken binnen de buurtschap. Uitgangspunt hierbij is dat de doorzichten naar buiten toe behouden blijven, en dat de nieuwe woningen georiënteerd zijn op de weg.



Bouwstenen verdichting van de buurtschappen (Stedelijk Gebied Gilze en Rijen)

Inbreiding voor uitbreiding

‘Bouwen naar behoefte’ en ‘inbreiding voor uitbreiding’ is een overkoepelend thema voor alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente Gilze en Rijen. Dit wil zeggen, dat er eerst gezocht wordt naar woningbouwlocaties binnen het stedelijk gebied, voordat naar nieuwe uitbreidingslocaties wordt gekeken. Dit principe passen we ook toe op Gilze. Eerst wordt gekeken naar de verdichtingsmogelijkheden van buurtschappen en/ of herontwikkeling van bestaande erven. Pas daarna wordt gekeken naar nieuwe locaties. Op de visiekaart Gilze zijn de grootschalige uitbreidingslocaties voor woningbouw met meer dan 30 woningen vastgelegd.

De bouwstenen voor kleinschalige ontwikkelingen geven een handreiking voor de herontwikkeling van de erven, verdichting van de buurtschappen en het verdichten van de Oranjestraat.

Toetsing

Het planvoornemen past in het beleid van de Structuurvisie Stedelijk Gebied. Er is sprake van een ontwikkeling van een bestaand erf in een buurtschap. Bij de ontwikkeling worden de in de structuurvisie aangegeven bouwstenen toegepast. Doordat gebruik wordt gemaakt van cultuurhistorisch bestaande bebouwing, blijft de gewenste openheid langs de buurtschap behouden. Door het toevoegen van een groene rand wordt de scheidingslijn tussen de buurtschap en het karakteristieke landschap versterkt.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Woonvisie

In de nieuwe Woonvisie, die in december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de gemeente de volgende visie en ambities geformuleerd:

“Nieuwbouw

De gemeente wil de komende jaren een inhaalslag doen op de nieuwbouw, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Het is van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. Dat betekent dat de gemeente in de eerstvolgende jaren een groter aantal nieuwbouwwoningen wil bouwen dan in de huidige provinciale prognose is opgenomen. De gemeente hanteert daarbij de provinciale prognose als richtgetal, maar niet als harde grens. Uit de nu bekende woningbouwinitiatieven volgt dat er plannen zijn voor zo’n 700 à 800 woningen. We zijn van plan om naast de vervangende woningbouw circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. Dit aantal is noodzakelijk om onder andere de voorzieningen in de kernen te behouden, de toestroom van (permanente) arbeidsmigranten te faciliteren en een alternatief te bieden voor (illegale) bewoning op recreatieparken. Deze inhaalslag zorgt op dit moment voor frictie met de provinciale prognose, maar verwacht wordt dat door de inhaalslag in de toekomst de provinciale prognose naar boven wordt bijgesteld. Op basis van deze woonvisie zal de gemeente de woningbouwprogrammering voor de komende jaren verder uitwerken.

In onze woningbouwprogrammering geven wij daarom een hogere prioritering aan bouwprojecten om zo de inhaalslag te bewerkstellen. Nieuwbouw bevordert de doorstroming en de aantrekkelijkheid van onze gemeente voor nieuwe inwoners. Daarbij richten wij ons op jonge gezinnen, die belangrijk zijn voor de vitaliteit van en diversiteit in onze dorpen. In het kader van de vergrijzing willen we ook voor onze oudere inwoners met een verhuishens een passend woningaanbod bieden.

Bij nieuwbouw op centrumlocaties zetten we in op toevoeging van levensloopgeschikte woningen voor ouderen. In de kleinere kernen Molenschot en Hulten bieden we ruimte voor kleinschalige initiatieven voor (lichte) zorgvragers, particuliere initiatieven (voor starters) of gemengde woonvormen.

Woningbehoefte en doorstroming

Om doorstroming per kern te borgen dient in elke kern gebouwd te worden. In Gilze gaat het om het bouwen voor eigen inwoners en nieuwkomers. Prioriteit ligt bij vrijstaande eengezinswoningen en appartementen met lift. Hierdoor komt de bestaande woningvoorraad deels vrij voor starters en wordt de doorstroming bevorderd. Daarnaast trekt Gilze met deze toevoeging aan de woningmarkt nieuwkomers aan.”

Toetsing

De omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van één extra wooneenheid in cultuurhistorische bebouwing ten behoeve van het behoud en herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing zorgt voor doorstroming op de markt. Het planvoornemen is in lijn met het beleid van de Woonvisie.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Beleid

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).

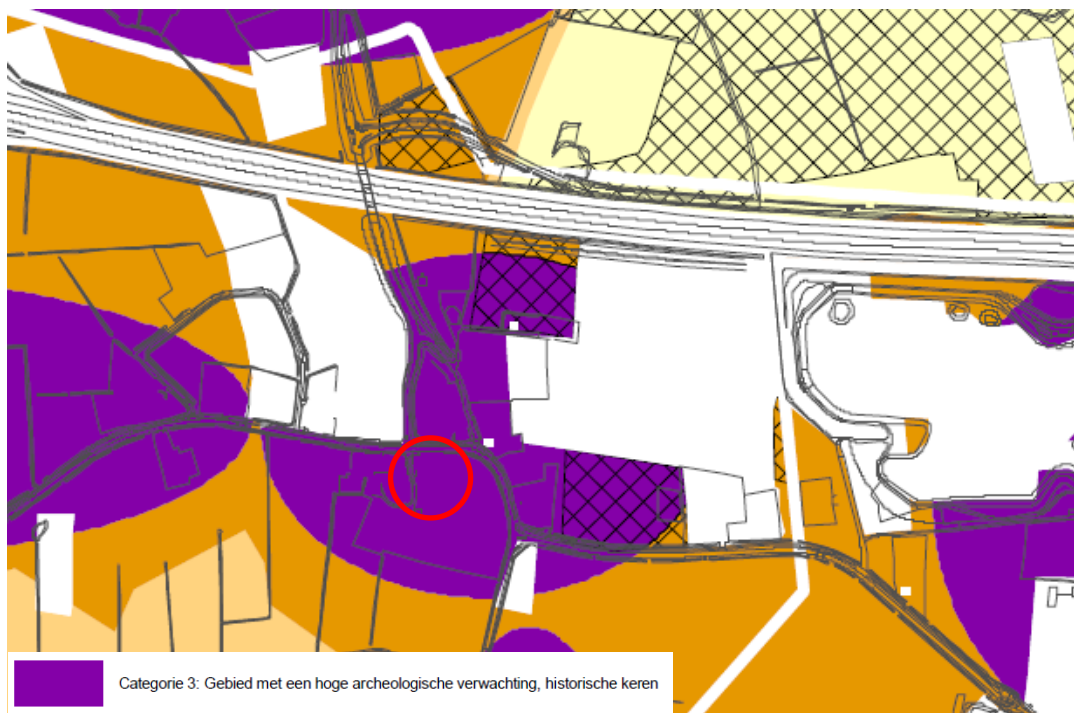
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen,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

Gemeentelijke archeologiebeleid

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van het archeologische erfgoed en formuleert op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt er voor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen. Het document bevat naast het plan ook een beleidskaart en toelichting. De gemeente wil met dit beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en lagere verwachtingswaarden.

De beleidskaart is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde wordt het beleid versoepeld of juist aangescherpt. In zijn algemeenheid heeft de gemeente meer activiteiten vrijgesteld van archeologische onderzoek.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gilze-Rijen (plangebied = rood omcirkeld)

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze-Rijen ligt het plangebied in categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kernen. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verhoven dorpskernen, gehuchten en andere cultuurhistorische relictten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.500 m² en zullen in het kader van de sloop van gebouwen en de landschappelijke inpassing bodemingrepen worden gedaan. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

Onderzoek

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek (Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Bavelseweg 5 te Gilze, rapportnr. AM20452, 31 maart 2021), d.m.v. boringen uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Onderzoek

Op 11 september 2020 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Bavelseweg 5 te Gilze (gemeente Gilze en Rijen). Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kan vervolgens een advies over eventueel aanwezige archeologische resten en een mogelijk vervolgtraject worden opgesteld.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek betreft de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen en de realisatie van een extra woning in de cultuurhistorische schuur. De diepte van de toekomstige verstoring is niet bekend, maar uitgaande van een standaard funderingsdiepte naar verwachting tot tenminste 0,8-1,0 meter beneden maaiveld reiken.

De onderzoeklocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen in een zone met de Categorie 3: gebieden met hoge verwachting (historische kern). De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld. De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in het plangebied nog een eerddek aanwezig is. De oorspronkelijke bodemopbouw is grotendeels verdwenen (door bewerking opgenomen in het bovenliggende pakket). Er is slechts op één plaats resten aangetroffen van een inspoelingshorizont (B-horizont) en in twee van een BC-horizont. De archeologische verwachting voor de perioden neolithicum tot vroege middeleeuwen wordt op basis van de resultaten en deze gegevens naar middelhoog bijgesteld. De archeologische verwachting voor kwetsbare jager-verzamelaars vindplaatsen stond al op laag en dit wordt, door aftopping van de oorspronkelijke bodem in het grootste deel van het plangebied, gehandhaafd. De periode late middeleeuwen nieuwe tijd blijft ook onveranderd hoog. De aangetroffen cultuurdekken kunnen zeer goed tot een historisch erf behoren die ter plaatse te verwachten valt.

Omdat de exacte plannen niet bekend zijn (wordt de agrarische burgerwoning alleen verbouwd of ook gesloopt, hoe zit het met eventuele extra nutsvoorzieningen zoals kabels en leidingen) is de mate van verstoring die gaat plaatsvinden niet geheel bekend. Het is dus niet duidelijk of op tussenliggende delen (tussen schuur en woning) van het terrein gegraven gaat worden. Eventuele resten uit jongere perioden kunnen namelijk vanaf het maaiveld worden aangetroffen waardoor graafwerkzaamheden deze kunnen verstoren. Resten uit de late middeleeuwen kunnen ook in of onder deze laag worden aangetroffen. De verwachte diepte van deze resten is 80 centimeter -mv. Indien hier een buffer van 20 centimeter wordt bijgeteld geldt een risico zone vanaf 60 centimeter -mv.

Derhalve geldt dat er voorafgaand aan bodemroerende activiteiten een vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur plaats middels een proefsleuvenonderzoek.

Door de bevoegde overheid (gemeente Gilze en Rijen) is een selectiebesluit genomen. Het selectiebesluit is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Conclusie

Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische onderzoek behoudt het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hierbij wordt aangesloten bij de archeologische beleidskaart, daarin valt het gebied in categorie 3 met als grenzen 250 m² en 40 cm diep.

5.4 Cultuurhistorie

Beleid

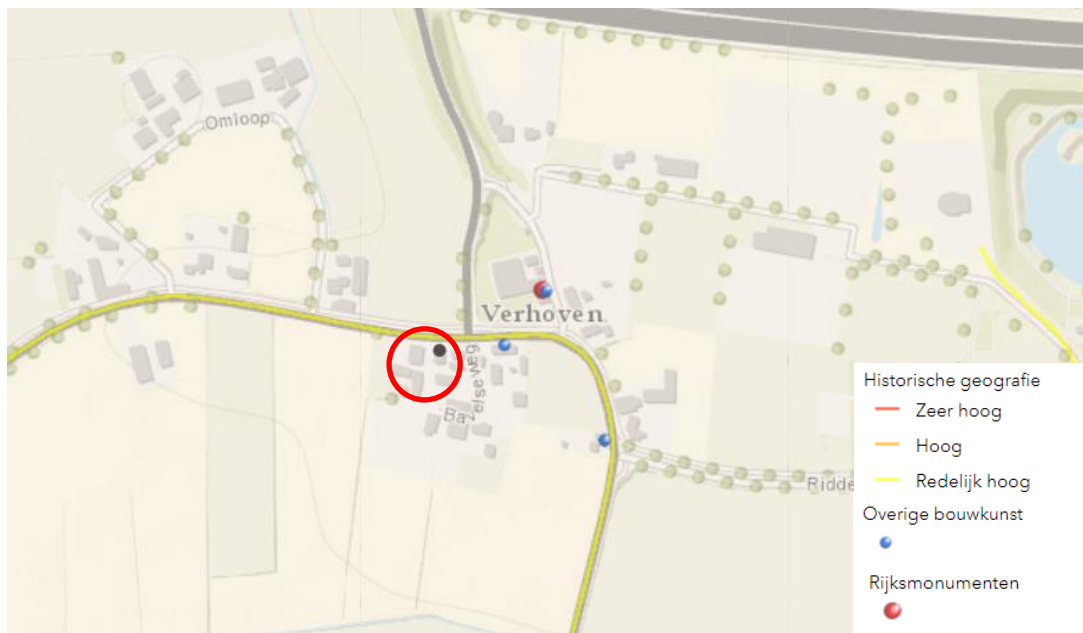
Wettelijk toetsingskader

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

Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (plangebied rood omcirkeld)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Baronie

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

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".

Historische geografie – lijnen

Het plangebied wordt ontsloten door de Bavelseweg. De Bavelseweg is aangewezen als ‘Historische geografie – lijnen’.

Bavelseweg 3

De weg van Gilze naar Bavel heet de Bavelseweg. Samen met de huidige Ridderstraat vormde de Bavelseweg de oude verbinding met Breda. In 1758 werd de weg dan ook de Bredaschenweg genoemd en in 1887 de Oude Bredasche dijk. Pas in 1913 gaf de Provincie opdracht de weg met keien te verharderen. De keien werden per smalspoor aangevoerd vanaf het station te Rijen en de weg was in 1915 voltooid. In 1972 en 1988 werd de weg gereconstructueerd en van een ander wegdek voorzien. In die jaren is de weg door de provincie overgedragen aan de gemeente. Op 13 november 1972 viel het besluit om deze weg in Gilze de naam Bavelseweg te geven.

Toetsing

Met het planvoornemen wordt een agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming en een extra wooneenheid toegevoegd in de cultuurhistorisch waardevolle schuur voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing. Door middel van dit plan wordt de aanwezige cultuurhistorische waarde in het plangebied versterkt. De bestaande woonboerderij blijft behouden en wordt opgeknapt. Door het realiseren van een woning in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur kan deze, en de andere bijgebouwen, duurzaam behouden blijven. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast met de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden als uitgangspunt.

Cultuurhistorische waarden Bavelseweg 5

Aanduiding karakteristiek bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Bavelseweg 5 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de aanduiding ‘Karakteristiek’. De gronden met de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ zijn opgenomen in bijlage 5 van de regels van het vigerend bestemmingsplan als ‘Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden’. In dit document staat een opsomming van de cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. Voor het perceel Bavelseweg 5 is de volgende omschrijving opgenomen:

“Bavelseweg 5

Ca. 1900, 1951

Boerderijhuis. Zadeldak belegd met riet.

Gevel verbouwd in 1951 (gewijzigde vensters) en verbouwd in 1964 tot twee woongedeelten (ingangspartij erbij, vensters gewijzigd etc. Architect J.J. Keusters, Gilze).

Beeldbepalend vanwege ligging en ensemblewerking.”

Voor gebieden aangewezen als ‘karakteristiek’ geldt dat wordt gestreefd naar behoud en/ of herstel van de cultuurhistorische waarden van de op deze gronden aanwezige bouwwerken. Dit houdt in dat:

- De bouwwerken qua profiel, bouwmassa, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, situering en oriëntatie behouden dienen te blijven. Het behoud van de verschijningsvorm heeft hoge prioriteit;
- Nieuw bebouwing dient de karakteristiek van de bestaande gebouwen afzonderlijk en/of als geheel niet aan te tasten.

Waardstelling Monumentenhuis Brabant

Monumentenhuis Brabant heeft, op verzoek van de initiatiefnemer, onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden van de boerderij, de grote veldschuur en het erf met overige samenstellende onderdelen aan de Bavelseweg 5, om de waarden vast te stellen. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hieruit is het volgende gekomen:

Cultuurhistorische waarden

De boerderij is van cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Gilze, specifiek het gehucht Verhoven, vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw en mogelijk zelfs eerder. De boerderij is daarnaast van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de Brabantse langgevelboerderij. De schuur is van cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de doorontwikkeling van het agrarisch bedrijf in de twintigste eeuw.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

De boerderij heeft vele wijzigingen ondergaan, zowel aan het exterieur, als aan het interieur. Het exterieur is architectuurhistorisch waardevol vanwege de zichtbare opeenvolgende (ver)bouwfases in relatie tot het gewijzigde gebruik. Met name het oude metselwerk in de linkerzijgevel met terracotte gedenksteen en de gepleisterde rechterzijgevel zijn bouwhistorisch waardevol. De interne constructie van moerbalken en kaspanten is bouwhistorisch waardevol. De interieurafwerkingen, zoals de schouwen, deuren en lambrisering zijn van enige waarde als uitdrukking was de veranderende interieuropvattingen in de twintigste eeuw.

De schuur is uitgevoerd in traditionalistische bouwstijl waarvan nog veel kenmerken uit de bouwperiode aanwezig zijn zoals baksteengevels, betonnen vensters en ankerbalkgebinten. Hiermee is de schuur architectuur- en bouwhistorisch waardevol.

Situationele en ensemblewaarden

De boerderij heeft een hoge situationele waarde vanwege de ligging aan de Bavelseweg, als onderdeel van het boerderijencluster en gehucht Verhoven dat terug gaat tot tenminste het midden van de negentiende eeuw. De schuur is van enige situationele waarde vanwege de ligging op het oorspronkelijke achtererf. De boerderij en schuur vormen samen met de kippenschuur en de voormalige stal aan de oostzijde van de boerderij een waardevol ensemble.

Gaafheid en herkenbaarheid

De gaafheid van de oorspronkelijke boerderij is door verschillende wijzigingen aangetast. Deze wijzigingen zijn, met uitzondering van de nieuwe voorgevel, als kenmerk van opeenvolgende gebruiksfases waardevol. De hoofdvorm van de boerderij is daarnaast door het doortrekken van de kap en het verdwijnen van het wolfseind aangetast. De oorspronkelijke plattegrond van de boerderij met herd, opkamer en kelder is niet meer aanwezig.

De schuur is van waarde vanwege de gaafheid en herkenbaarheid van de hoofdvorm en indeling van de gevels. De uitbreidingen hebben elkaar in een relatief korte periode opgevolgd en zijn in aansluiting op de traditionele bouwstijl van de bestaande schuur uitgevoerd.

Zeldzaamheid

Vanwege de cultuurhistorische waarde, architectuur- en bouwhistorische waarde en met name de situationele en ensemblewaarde in relatie tot de gaafheid en herkenbaarheid is sprake van relatieve zeldzaamheid op lokaal niveau.

Toetsing

Met het planvoornemen wordt een agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming en een extra wooneenheid toegevoegd in de cultuurhistorisch waardevolle schuur voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de gebouwen. Door middel van dit plan wordt de aanwezige cultuurhistorische waarde in het plangebied versterkt. De bestaande woonboerderij blijft behouden en wordt opgeknapt. Door het realiseren van een woning in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur kan deze, en de andere bijgebouwen, duurzaam behouden blijven. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast met de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden als uitgangspunt.

Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden in de omgeving

In de omgeving zijn een aantal cultuurhistorische panden aanwezig, die in het bestemmingsplan Buitengebied de aanduiding “karakteristiek” hebben. De gronden met de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ zijn opgenomen in bijlage 5 van de regels van het vigerend bestemmingsplan als ‘Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden’. In dit document staat een opsomming van de cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen.

Het betreft de volgende panden:

Bavelseweg 3

Ca. 1890, 1962, 1964. Herbouw gevels 2005

Langgevel boerderij met Vlaamse schuur en Mariakapel.

Objecten vormen karakteristiek en waardevol ensemble.

Gevels boerderij herbouwd met handgevormde rode baksteen.

Object afgedekt met langgerekt zadeldak belegd met donkergrijze (blauwe) Muldenpannen.

Oorspronkelijk (tot 1922) woonhuis afgedekt met riet. Diverse opstallen achter object waaronder Mariakapel uit 1946.

Beeldbepalend vanwege ligging ensemble werking.

Alleen Mariakapel wordt beschreven om cultuurhistorische waarde.

Bavelseweg 7-9

Ca. 1900

Ca. 100 Bouw boerderijhuis.

1969 verbouwd (vensters, dakkapellen)(Architect J.J. Keusters, Gilze).

Vormt een van de belangrijkste objecten in deze cluster van boerderijen aan de Bavelseweg.

Karakteristieke dak- en gevelvorm.

2001 aan achterzijde serre aangebouwd.

Object heeft beperkte cultuurhistorische waarde.

Beeldbepalend vanwege clustervorming met boerderijen in omgeving en ensemblewerking.

Toetsing

Met het planvoornemen wordt een agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming en een extra wooneenheid toegevoegd in de cultuurhistorisch waardevolle schuur voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de gebouwen. Door middel van het planvoornemen wordt de clustervorming met de boerderijen in de omgeving en ensemblewerking van het gehucht ‘Verhoven’ versterkt. De uitstraling van het gehucht ‘Verhoven’ wordt verbeterd.

Aardkundig waardevolle gebieden

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelf miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. De provincie heeft de ‘Aardkundige waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant’ ontwikkeld, welke is opgenomen in kaart 3: ‘Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed’ van de Interim Omgevingsverordening. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking heeft. In de regels is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld.

Toetsing

Op de kaart 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' is te zien dat het gebied niet in een aardkundig waardevol gebied ligt. De dichtst bijliggende aardkundig waardevolle gebied is de Strijbeeksche Heide, Chaamsche Beek.

Met het planvoornemen vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Ter bescherming van deze waarden is de specifieke bouwaanduiding 'karakteristiek' met bijbehorende regeling opgenomen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/ rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdstructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/ rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties). Is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. 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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van één extra wooneenheid in de cultuurhistorisch waardevolle schuur ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en de bebouwing.

Door het planvoornemen wordt de bestaande agrarische bedrijfsbestemming, direct gelegen naast woningen, opgeheven, waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied verbeterd. Bij de beoogde ontwikkeling moet voldaan worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. In de VNG publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/ rustig buitengebied gegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied, direct aan de hoofdinfrastructuur (Bavelseweg en Klein Zwitserland) van Gilze. Rondom het plangebied liggen vooral woonbestemmingen. Het gebied is te kwalificeren als omgevingstype 'rustig buitengebied'.

In onderstaande tabel zijn de bestaande functies rond het plangebied weergegeven.

Adres	Soort bedrijf	Milieucategorie	Hinderafstand rustig buitengebied	Afstand vanaf bestemmingsgrens tot aan nieuwe woning
Bavelseweg 6	Agrarisch bedrijf (akkerbouw)	2	30 meter	36 meter
Bavelseweg 25	Agrarisch bedrijf (akkerbouw)	2	30 meter	190 meter
Biestraat 12	Intensieve veehouderij	4.1	200 meter	270 meter
Biestraat 14	Agrarisch bedrijf (akkerbouw)	2	30 meter	400 meter

De ontwikkeling ligt buiten de richtafstanden van de bedrijven in de omgeving. Het aspect geur is nader beschreven in paragraaf 5.7.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Beleid

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Onderzoek

Voor de planlocatie is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Bavelseweg 5 te Gilze, projectnr. AM20452, 28 september 2020) uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk sporen baksteen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met lood, zink en PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen en naftaleen.

Op de onderzoekslocatie staat een loods en een schuur met asbestverdachte dakbedekking zonder goot. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem (na sloop) conform NEN 5707 uit te voeren.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (bestemmingswijziging en bouw woning).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Na het slopen van de bijgebouwen wordt een verkennend onderzoek asbest in bodem conform NEN 5707 uitgevoerd. Verder vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

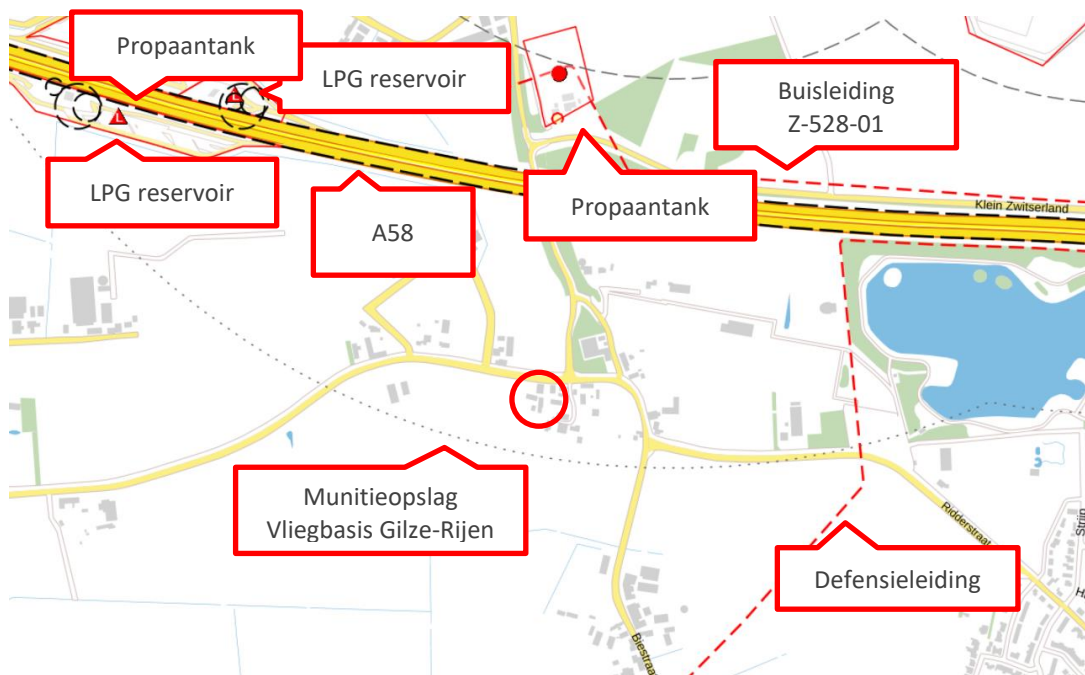
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied rood omcirkeld)

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied komen de volgende risicovolle inrichtingen voor:

- LPG reservoir van de Esso (875 meter)
- LPG reservoir van de Shell (740 meter)
- Propaantank van wegrestaurant (925 meter)
- Propaantank van Studio Thielemans (550 meter)

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichting. De dichtstbijzijnde inrichting bevindt zich op 550 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van een LPG tankstation is 150 meter en de risicocontour van de propaantanken reikt niet verder dan de percelen waar de propaantanken gevestigd zijn. Het plangebied ligt volledig buiten de invloedsgebieden van bovenstaande risicobronnen.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de munitieopslag van vliegbasis Gilze en Rijen. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.11.

Transport over wegen

Conform het gestelde in het Basisnet Weg hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in een gebied dat meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op een grotere afstand dan 200 meter van het plangebied. De dichtstbijzijnde Rijksweg (A58) ligt op 320 meter van het plangebied.

Transport over water

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied is geen vaarweg gelegen die een beperking in de externe veiligheid vormt voor dit plan.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

Op circa 410 meter ligt een aardgasleiding van de Gasunie (Z-528-01). Op grond van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kunnen transportroutes op meer dan 200 meter van het plangebied buiten beschouwing blijven. De buisleiding ligt buiten de afstand van 200 meter van de planlocatie Bavelseweg 5 aan de overzijde van de A58.

Op circa 540 meter ligt een Defensieleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie. Op grond van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kunnen transportroutes op meer dan 200 meter van het plangebied buiten beschouwing blijven. De buisleiding ligt buiten de afstand van 200 meter van de planlocatie Bavelseweg 5.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te plaats vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Onderzoek

In het kader van een verbouwing van een schuur naar woning aan de Bavelseweg 5 te Gilze is door K+ adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de A58, Bavelseweg/ Biestraat, Klein Zwitserland/ Molenschotsedijk en Omloop. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 27 januari 2021 (Rm200458aaA0.teey_02). Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

A58

De voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de A58 is maximaal 60 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Indien de maximale ontheffingswaarde buiten stedelijk gebied wordt overschreden is nieuwbouw in dit gebied alleen mogelijk door het toepassen van een of meer dove gevels. Dit is een gevel waarin, voor zover zich daarachter een verblijfsruimte bevindt, geen te openen delen zijn opgenomen.

In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het een verbouwing betreft van een schuur naar een woning, naast bestaande woonbebouwing. Bij de gemeente Gilze en Rijen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde ten aanzien van de A58 ter plaatse van de waarneempunten 2, 3, 5 en 6 op 1,5 meter hoogte. Bij waarneempunt 1 (1,5 en 4,5 m) en de waarneempunten 2, 3, 5 en 6 op 4,5 meter hoogte zal een dove gevel aanwezig moeten zijn als gevolg van de A58.

De A58 is al voorzien van 1-laags ZOAB. Het aanbrengen van een ander stiller wegdek of hoger scherm om de geluidbelasting ten gevolge van de A58 terug te dringen is uit het oogpunt van financiële aard, praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud niet wenselijk. Het betreft namelijk één woning.

Ter plaatse is de A58 niet voorzien van een scherm. Om voldoende afscherming te kunnen bieden aan de nieuwe woonfunctie zou een dergelijk scherm een dergelijke grote afmeting moeten bezitten om voldoende afscherming te kunnen genereren. Dit ook gezien de grote afstand tussen de woning en de A58. De kosten voor zo'n scherm staan niet in verband met de transformatie van één woning en stuiten hiermee ook op bezwaren van financiële aard.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen. De achtergevel van de huidige bebouwing wordt voldoende afgeschermd (voor alle bronnen gezien) waardoor deze geluidluw is.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie geen eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. Gezien er vanuit het Bouwbesluit geen eisen worden gesteld, is voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat aansluiting gezocht bij de streefbinnenwaarde van Saneringsprojecten, dit is echter niet verplicht.

Bavelseweg/ Biestraat

De voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Bavelseweg/ Biestraat is maximaal 58 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Indien de maximale ontheffingswaarde buiten stedelijk gebied wordt overschreden is nieuwbouw in dit gebied alleen mogelijk door het toepassen van een of meer dove gevels. Dit is een gevel waarin, voor zover zich daarachter een verblijfsruimte bevindt, geen te openen delen zijn opgenomen.

In voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het een verbouwing betreft van een schuur naar een woning, naast bestaande woonbebouwing. Bij de gemeente Gilze en Rijen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde ten aanzien van de Bavelseweg/Biestraat ter plaatse van de waarneempunten 2 en 6 op 1,5 meter hoogte en waarneempunten 3 en 5 voor 1,5 en 4,5 meter hoogte.

Aandachtspunt hierbij is dat voor waarneempunt 3 en 5 op 4,5 meter hoogte al een dove gevel noodzakelijk is ten aanzien van de A58. Echter voor de Bavelseweg dient alsnog een hogere waarde te worden aangevraagd. Een dove gevel is dan alsnog noodzakelijk gezien de overschrijding van de A58.

Het treffen van maatregelen aan de bron van de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op € 30.000,- (100 m * 6 m * € 50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Bavelseweg/ Biestraat terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud ook niet wenselijk.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen. De achtergevel van de huidige bebouwing wordt voldoende afgeschermd (voor alle bronnen gezien) waardoor deze geluidluw is.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie geen eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. Gezien er vanuit het Bouwbesluit geen eisen worden gesteld (gedeeltelijke verbouw), is voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat aansluiting gezocht bij de streefbinnenwaarde van Saneringsprojecten, dit is echter niet verplicht.

Klein Zwitserland/ Molenschotsedijk

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 46 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Omloop

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 46 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

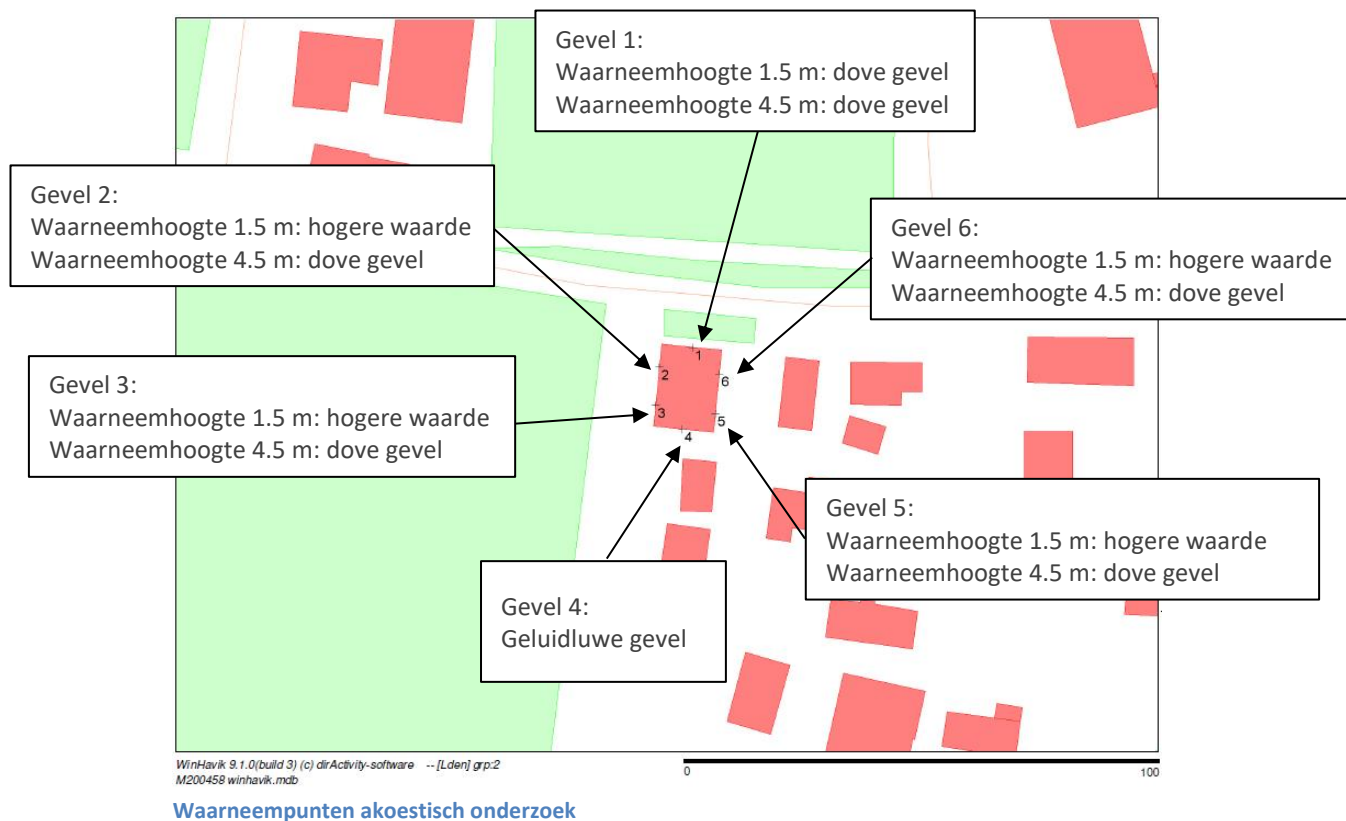
Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Op basis van gemeentelijk beleid kan een hogere waarde worden toegelaten, mits de woning één geluidluwe gevel ($L_{den} < 48$ dB) heeft. Uit het rapport blijkt de achtergevel geluidluw te zijn.

Bij de gemeente Gilze en Rijen dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend voor gevel 2,3, 5 en 6 op 1,5 meter hoogte vanwege de A58. Voor de Bavelseweg/Biestraat gaat het om de waarneempunten 2 en 6 op 1,5 meter hoogte en waarneempunten 3 en 5 voor 1,5 en 4,5 meter hoogte. Aandachtspunt hierbij is dat voor waarneempunt 3 en 5 op 4,5 meter hoogte al een dove gevel noodzakelijk is ten aanzien van de A58. Echter voor de Bavelseweg dient alsnog een hogere waarde te worden aangevraagd. Een dove gevel is dan alsnog noodzakelijk gezien de overschrijding van de A58.

Het verzoek voor de hogere waarde zal samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het besluit voor hogere waarde zal te zijner tijd als bijlage bij de toelichting worden toegevoegd.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelasting dient op een aantal plaatsen een “dove” gevel te worden toegepast. In onderstaande afbeelding staat weergegeven bij welke gevels een “dove” gevel dient te worden toegepast. Voor het waarborgen van de dove gevels wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Bij de architectonische uitwerking is hier rekening mee gehouden.



5.7 Geurhinder

Beleid

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunde rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom.

De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _e /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _e /m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn. In artikel 4 van de Wgv zijn minimale afstanden opgenomen voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Buiten de bebouwde kom dient 25 meter aangehouden te worden tot een geurgevoelig object.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van één extra wooneenheid in een cultuurhistorisch waardevolle schuur voor het behoud en herstel. Dit is alleen mogelijk als er ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving is hierop van invloed.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen in een niet-concentratiegebied, waarvoor een norm van 8,0 OU_e/ m³ geldt. Tevens dient te worden voldaan aan de vaste afstand van 50 meter.

Bavelseweg 6

Op de locatie Bavelseweg 6 is een voormalige varkenshouderij gelegen op circa 36 meter van het plangebied. De vergunningen voor het houden van vee zijn op 19-12-2006 ingetrokken. Dit betekent dat op dit moment geen dieren worden gehouden op het perceel. Op het perceel kan nog wel een grondgebonden veehouderij of paardenhouderij worden gehouden. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. De nieuwe woning ligt op een afstand van circa 62 meter van de stal gevestigd aan de Bavelseweg 6.

Daarnaast is het niet meer aannemelijk dat er een nieuwe milieuvergunning komt voor het houden van dieren. Tijdens de omgevingsdialoog hebben de bewoners van Bavelseweg 6 aangegeven dat zij akkoord zijn met het planvoornemen. Hiermee kan gesteld worden dat de locatie geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat van het plangebied.

Bavelseweg 25

Op de locatie Bavelseweg 25 is een voormalige agrarische melkveehouderij gelegen op circa 190 meter van het plangebied. De vergunningen voor het houden van vee zijn op 23-01-2007 ingetrokken. Dit betekent dat op dit moment geen dieren worden gehouden op het perceel. Op het perceel kan nog wel een grondgebonden veehouderij of paardenhouderij worden gehouden. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. Aan de vaste afstand kan worden voldaan. Hiermee kan gesteld worden dat de locatie geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat van het plangebied.

Biestraat 12

Op de locatie Biestraat 12 is een voormalige intensieve veehouderij gelegen op circa 270 meter van het plangebied. De vergunningen voor het houden van vee zijn op 02-08-2010 ingetrokken. Dit betekent dat op dit moment geen dieren worden gehouden op het perceel. Op het perceel kan nog wel een grondgebonden veehouderij of paardenhouderij worden gehouden. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. Aan de vaste afstand kan worden voldaan. Hiermee kan worden gesteld dat de locatie geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat van het plangebied.

Biestraat 14

Op de locatie Biestraat 14 is een voormalige varkenshouderij gelegen op 400 meter van het plangebied. De vergunningen voor het houden van vee zijn op 13-05-2005 ingetrokken. Dit betekent dat op dit moment geen dieren worden gehouden op het perceel. Op het perceel kan nog wel een grondgebonden veehouderij of paardenhouderij worden gehouden. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. Aan de vaste afstand kan worden voldaan. Hiermee kan worden gesteld dat de locatie geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat van het plangebied.

Driehoek 12

Op de locatie Driehoek 12 is een melkveehouderij gelegen op circa 700 meter van het plangebied. De veehouderij heeft vergunning voor het houden van 264 melk- en kalfkoeien, 79 vrouwelijk jongvee en 12 fokstieren. Voor het bedrijf gevestigd op Driehoek 12 geldt een richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstanden kan worden voldaan. Hiermee kan worden gesteld dat de locatie geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat van het plangebied.

Driehoek 16

Op de locatie Driehoek 16 is een melkveehouderij gelegen op circa 870 meter van het plangebied. De veehouderij heeft vergunning voor het houden van 157 melk- en kalfkoeien en 108 vrouwelijk jongvee. Voor het bedrijf gevestigd op Driehoek 16 geldt een richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstanden kan worden voldaan. Hiermee kan worden gesteld dat de locatie geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat van het plangebied.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleid

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit in het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningenbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/ m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/ m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/ m ³

Onderzoek

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 10-12 µg/ m³, is de concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) tussen de 18-20 µg/ m³ en de concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) gelegen tussen de 20-25 µg/ m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

Voorliggend planvoornemen betreft het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van één extra wooneenheid in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De realisatie van een tweede wooneenheid draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Natuurwetgeving

Beleid

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Quickscan natuurwetgeving

Door Aeres Milieu is een quickscan natuurwetgeving (Aeres Milieu, Quickscan natuurwetgeving Bavelseweg 5 te Gilze, rapportnr. AM20452, 1 oktober 2020) uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Natura 2000-gebied

De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb.

Natuurnetwerk Brabant

De plannen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Vanuit het provinciale natuurbeleid zijn er daarom geen bezwaren te verwachten.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart -15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Voor het planvoornemen omtrent het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van één extra wooneenheid in de karakteristieke schuur is een berekening gemaakt met behulp van de Aeries calculator 2020. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de aanleg- en gebruiksfase.

Bij de bouwperiode van het planvoornemen worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstofuitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlakte en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten. Uit de rekenresultaten blijkt dat bij een overschatting van de in te vullen gegevens geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j.

Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van de tussenliggende gebieden, aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en de uitkomst van de Aeries berekening, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de flora en fauna in Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationaal waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een voortuitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het Provinciaal Milieu- en Waterplan:

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

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssystemen voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van het werk wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- Het Nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- Het optimaliseren van de zoetwatervoorzieningen met het oog op de toenemende droogte;
- Inzet op de bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- Het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- Afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afval water;
- Een duurzame energie.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlakte. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² (wordt binnenkort gewijzigd naar 500 m²) stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlakte van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

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

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

De voorkeur voor hemelwater gaat uit naar, indien mogelijk, bergen en/ of infiltreren om verdroging te voorkomen.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van één extra wooneenheid in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur.

Bestaande situatie

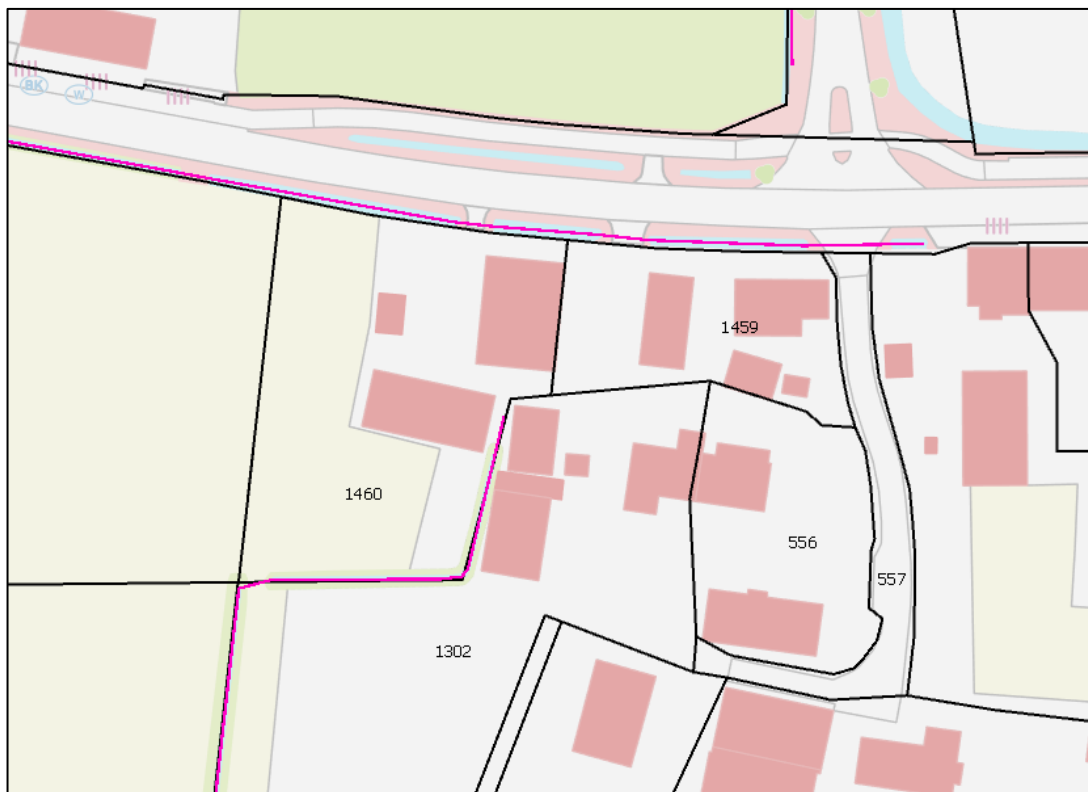
Het plangebied ligt in het buitengebied van Gilze. Het plangebied bestaat uit een woonboerderij met voormalige stallen en een aantal bijgebouwen. Rondom het erf liggen groene gebieden. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.500 m².

Hemelwater

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een verhard erf met bestaande gebouwen en groen gebied rondom het erf. In de bestaande situatie wordt de neerslag via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen en verdamping afgevoerd.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Langs de Bavelseweg en aan de zuidzijde van het perceel zijn B-watervgangen aanwezig. Deze watervgangen blijven in stand.



Uitsnede legger waterschap Brabantse Delta

Bodem en grondwater

De ondergrond van midden Noord-Brabant is opgebouwd uit afzettingen, die geohydrologisch kunnen worden onderverdeeld in relatief goed en slecht waterdoorlatende lagen. In de ondergrond van midden Noord-Brabant komen twee waterafvoerende pakketten voor, min of meer gescheiden door een slechte doorlatende laag.

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt bij het maximale planologische gebruik van de locatie.

Bruto (verharde) oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied	Ca. 3.500	Ca. 3.500
Bebouwing	Ca. 810	Ca. 725
Verharding perceel	Ca. 635	Ca. 645
Totaal verhard oppervlakte	Ca. 1.445	Ca. 1.370
Totaal onverhard oppervlakte	Ca. 2.055	Ca. 2.130
Afname verhard oppervlak		Ca. 75 m ²

Het totaal verhard oppervlakte neemt in de toekomstige situatie af met circa 75 m². Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Het verhard oppervlak neemt af, een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap en de gemeente is daarmee niet noodzakelijk.

Omdat er een lichte afname aan verhard oppervlak is bestaat er geen retentieplicht. Conform de bestaande situatie zal ook in de nieuwe situatie de verharding niet aangesloten worden op de riolering, maar is sprake van infiltratie van het hemelwater dan wel afvoer naar oppervlaktewater (conform de voorkeursvolgorde van afvoer van schoon hemelwater).

Afvalwater

De bebouwing blijft aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

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

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Brabantse Delta toegezonden. Op 24 maart 2021 is van het waterschap een wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Door het nemen van de juiste maatregelen levert het planvoornemen geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

5.11 Vliegbasis Gilze-Rijen

Ihcs - 1

Het initiatief is gelegen binnen één luchtvaartverkeerszone van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor een hoogtebeperking is opgelegd voor aanvliegroutes. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen is op de locatie Bavelseweg 5 de gebiedsaanduiding 'ihcs – 1' opgenomen. Binnen de aanduiding 'ihcs – 1' is de hoogte vastgesteld op 56 meter boven NAP. Deze hoogte is opgelegd in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

Toetsing

De hoogte beperking welke geldt op de planlocatie brengt geen beperkingen met zich mee voor de beoogde ontwikkeling op de planlocatie. De bouwregels maken geen bebouwing hoger dan 12 meter mogelijk.

Veiligheidszone - munitie - 3

Voor de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone –munitie – 3' geldt het volgende:

- Het is niet toegestaan gebouwen te bouwen met vlies- of gordijngewelconstructies alsmede gebouwen te bouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

Toetsing

De bouwbeperking welke geldt op de planlocatie brengt geen beperkingen met zich mee voor de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

Conclusie

Vliegbasis Gilze-Rijen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan ‘Bavelseweg 5 Gilze’ aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Gilze en Rijen. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemming van de gronden als eerste beschreven, gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen – Landschappelijke inpassing

Voor de bestaande en nieuw aan te planten groenvoorzieningen in het plangebied is de bestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ opgenomen. Naast het in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan, ter inpassing van de gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap zijn binnen deze bestemming ook water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, onverharde fiets- en wandelpaden, extensief dag recreatief medegebruik en een en ander bijbehorende voorzieningen toegestaan.

In het bestemmingsplan zijn de volgende voorwaardelijke verplichtingen opgenomen:

- Het (doen/ laten) gebruik(en) van de bestemming ‘Wonen’ is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub b, overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels, maximaal 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
- Het (doen/ laten) gebruik(en) van de bestemming ‘Wonen’ is uitsluitend toegestaan als het bijgebouw van 80 m² wordt gesloopt, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels, maximaal 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 4 Wonen

Binnen de bestemming ‘Wonen’ mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven. De inhoudsmaat bedraagt maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouw. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ betreft de inhoudsmaat maximaal 1.250 m³. Daarnaast is ter plaatse van het bouwvlak 200 m² bijgebouwen per woning toegestaan. In de tabel bij de regels staan verder regels aangegeven over de toegestane hoogten van gebouwen en de positionering hiervan. Specifiek is benoemd dat gebruik van gronden ten behoeve van paardenbakken niet zijn toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ wordt gestreefd naar behoud en/ of herstel van de cultuurhistorische waarden van de op deze gronden aanwezige bouwwerken.

In het bestemmingsplan zijn de volgende voorwaardelijke verplichtingen opgenomen:

- Onder een gebruik in strijd met de bestemming ‘Wonen’ wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de gebouwen voor wonen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – dove gevel’, tenzij dove gevels conform het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels, zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Het uitoefenen van een beroep aan huis is wel mogelijk, maar alleen als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Het aan-huis-gebonden beroep dient ten hoogste te vallen binnen de categorieën A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en er mag geen melding- of vergunningsplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer gelden.

Artikel 5 Waarde – Archeologie

De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden.

Algemene aanduidingen

Overige zone – ihcs – 1

Ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – ihcs – 1’ geldt een bouwverbod ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 56 meter boven NAP;

Veiligheidszone – munitie – 3

Ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone – munitie – 3’ is het niet toegestaan gebouwen te bouwen met vlies- of gordijngewelconstructies alsmede gebouwen te bouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Er wordt een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst vóór de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan afgesloten met de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Op basis van de gemeentelijke beleidsnota “Omgevingsdialoog bij Ruimtelijke plannen” is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog uitgevoerd.

Initiatiefnemers hebben op 29 oktober 2020 een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonende van het plangebied. Op deze dag zijn de plannen toegelicht. Hieruit is gebleken dat er op basis van de bezoeken in deze omgevingsdialoog geen bezwaren naar voren zijn gekomen tegen de bestemmingswijziging naar wonen en de extra woning in de karakteristieke schuur.

De omwonende hebben schriftelijk bevestigd dat ze door de initiatiefnemer zijn geïnformeerd en tevreden zijn met de uitkomst van de gevoerde omgevingsdialoog. Uit de omgevingsdialoog zijn geen opmerkingen naar voren gekomen.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverleg partners: de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 21 april 2021 hun reactie gegeven. De provincie gaf enkele opmerkingen. De opmerkingen van de vooroverlegreactie van de provincie zijn verwerkt in de toelichting en de regels. Tevens gaf de provincie een aantal suggesties waarop het bouwplan is aangescherpt, waardoor de cultuurhistorische waarden nog beter ingepast zijn. De reactie van de provincie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieronder wordt ingegaan op de genoemde punten uit de reactie en de wijze waarop deze in het ontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt:

“Cultuurhistorie

De mogelijkheid voor het splitsen van een woning, dan wel het creëren van een woning in een opstal, is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarbij hoort het plan inzicht te geven in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en het behoud en/of herstel van deze bebouwing. Het aantonen van cultuurhistorische waarde kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld aan de hand van een gemeentelijke erfgoedkaart of de cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant. Wij merken op dat alleen de boerderij als cultuurhistorisch waardevol is aangewezen. Nu kunnen wij vanwege de ligging en de ensemblewerking met de naastliggende boerderij ook de schuur als een cultuurhistorisch waardevol pand zien. Wel vinden wij het dan belangrijk dat op de lijst van ‘Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden’ onder Bavelseweg 5 ook de schuur als cultuurhistorisch waardevol pand wordt toegevoegd en beschreven. Graag zien wij deze beschrijving ook terugkomen in het bestemmingsplan en op de plankaart zodat de cultuurhistorische waarde ook juridisch wordt beschermd.

Conclusie

Wij verzoeken u om de cultuurhistorische waarde van de schuur beter te onderbouwen en te beschermen in de planregels. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.”

Reactie gemeente:

Voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden is voor het gehele perceel de bouwaanduiding “karakteristiek” opgenomen. Dus zowel de boerderij als de schuur vallen binnen deze aanduiding. In artikel 7.3 van de planregels is een regeling voor deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing opgenomen. In deze regeling is een juridische koppeling gemaakt naar de cultuurhistorische waarden beschreven in bijlage 4 bij de regels Waardestelling Bavelseweg 5 te Gilze, zodat deze cultuurhistorische waarden van het gehele perceel behouden dienen te blijven. Op deze wijze zijn de cultuurhistorische waarden van zowel de boerderij, de schuur als de ensemble als geheel beschermd.

Daarnaast zijn van de provincie per mail nog suggesties ontvangen om de cultuurhistorische waarden van de schuur nog beter in het architectonisch ontwerp mee te nemen. De architect heeft deze suggesties meegenomen in een aangepast schetsontwerp, dat als bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd.

Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 24 maart 2021 een wateradvies afgegeven. Het advies is verwerkt in de waterparagraaf. De reactie van het waterschap is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerp 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

PM.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.