

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Gilze-Rijen

Bestemmingsplan

“Raakeindse Kerkweg 91” te Molenschot

Projectnummer 200695

Datum: 22 november 2021

Gemeente Gilze-Rijen

Bestemmingsplan

“Raakeindse Kerkweg 91” te Molenschot

Projectverantwoordelijke: Dhr. ing. M.J. Volbeda
Collegiale toets: Dhr. mr. M.J.A.B. Elsmann

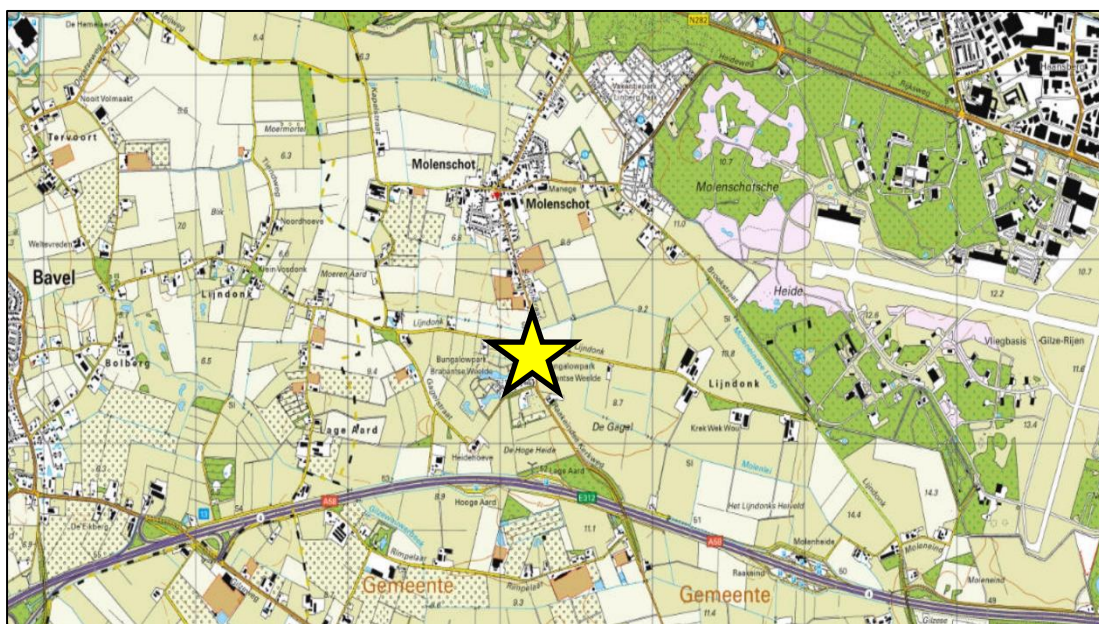
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	10
2	GEBIEDSANALYSE	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Ruimtelijke structuur	11
2.3	Functionele structuur	11
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Nationaal beleid	13
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	DOELSTELLING VAN HET PLAN	25
4.1	Doelstelling	25
4.2	Beoogde ontwikkeling	25
4.3	Verkeer en parkeren	27
5	MILIEU EN LANDSCHAP	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bodem	29
5.3	Waterhuishouding	30
5.4	Archeologie	34
5.5	Cultuurhistorie	35
5.6	Natuurgebieden	38
5.7	Flora en fauna	39
5.8	Bedrijven en milieuzonering	40
5.9	Geurhinder en veehouderijen	43
5.10	Gezondheid	45
5.11	Geluid	45
5.12	Luchtkwaliteit	47
5.13	Externe veiligheid	48
5.14	Kabels en leidingen	51
5.15	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
6	JURIDISCHE PLANOPZET	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Planopzet	55
6.3	Artikelsgewijze toelichting	55

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
7.1	Inleiding	59
7.2	Kostenverhaal	59
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61
8.1	Vooroverleg en omgevingsdialoog	61
8.2	Zienswijzen	61

Bijlagen

Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek;
 Bijlage 2 - Voortoets stikstof
 Bijlage 3 - Flora- en faunaonderzoek;
 Bijlage 4 - Geuronderzoek;
 Bijlage 5 - Gezondheidsonderzoek;
 Bijlage 6 - Notitie Ontwikkeling Raakeindse Kerkweg 91 Molenschot.
 Bijlage 7 - Wateradvies waterschap Brabantse Delta
 Bijlage 8 - Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant



Uitsnede topografische kaart omgeving Molenschot. Het plangebied is globaal aangeduid met een gele ster. Bron: topotijdreis.nl, 2021.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Gilze-Rijen, aan de Raakeindse Kerkweg 91 in het buurtschap Molenschot. Binnen het plangebied resteert de bebouwing en voorzieningen ten behoeve van een voormalige hoefsmid. Het plangebied bevindt zich binnen een omgeving met hoofdzakelijk woningen. Het hervestigen van een andere hoefsmid is onwaarschijnlijk. De initiatiefnemer beoogd om de voormalige bedrijfswoning en een schuur te gebruiken voor reguliere woondoeleinden. overtollige voorzieningen zullen in samenhang met de functiewijziging worden gesaneerd. Met de beoogde functiewissel naar een woonbestemming sluit de beoogde situatie beter aan op de karakteristiek van de omgeving.

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Gilze-Rijen, zoals vastgesteld d.d. 1 juli 2013. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als "Bedrijf" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- hoefsmid'. Het realiseren van een woonfunctie met bijgebouw van 270 m² is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Om de beoogde ontwikkeling ter plaatse te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken. Voor de gewenste herziening is medewerking van de Gemeente Gilze-Rijen noodzakelijk. Op 12 mei 2020 heeft het college per brief met kenmerk 20uit03149 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Op basis van het onderhavige bestemmingsplan wordt het nieuwe gebruik mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Gilze-Rijen, ten zuiden van het buurtschap Molenschot. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie P, perceelnummers 559, 897 en 1009 (deels). Het plangebied is circa 4.400 m² groot.



Satellietfoto omgeving Raakeindse Kerkweg 91 te Molenschot. Met de rode contour is het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 1 juli 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aan de gronden van het plangebied zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

- Bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak van circa 3585 m²;
- Bestemming 'Agrarisch';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf- hoefsmid';
- Maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 320 m²';
- Dubbelbestemming 'Leiding-Water' (deels);
- Gebiedsaanduidingen ten aanzien van de militaire vliegbasis: 'milieuzone-geluidsgevoelige functie-2' (luchtvaartlawaaï KE-lijn >35-45), 'IHCS-1' (obstakelvrije zone), 'vrijwaringszone-ils-5' (radionavigatiesysteem);
- Gebiedsaanduidingen 'overig-agrarisch verbredingsgebied'.

Beoordeling

De huidige bestemming 'Bedrijf' staat enkel bedrijfsmatig gebruik toe in de vorm van een hoefsmid. In de huidige planologische regeling zijn, naast de bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouwen, overige bedrijfsgebouwen mogelijk tot een oppervlak van 320 m².

De bestemming 'Agrarisch' is gelegen ter plaatse waar nu de paardenbak aanwezig is. De gronden zijn ter plaatse primair bestemd voor de uitoefening van grondgebonden veehouderij, paardenfokkerij en akker- en vollegrondstuinbouw. Het bebouwen van de gronden is niet toegestaan anders dan het bouwen van erfafscheidingen.

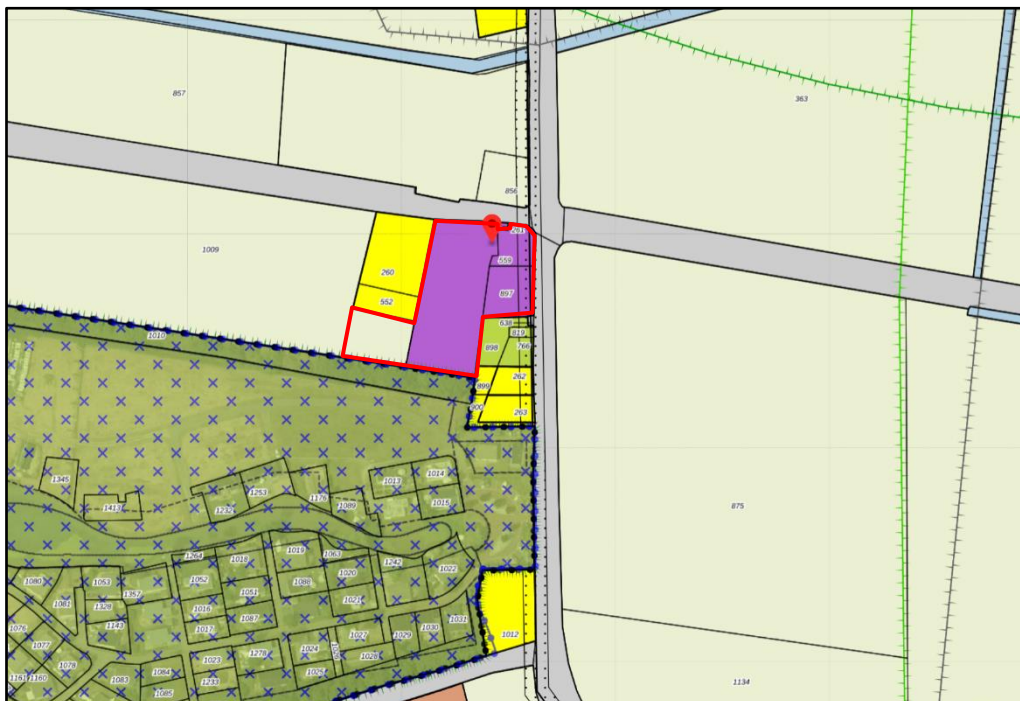
Binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone-geluidsgevoelige functie-2' ten behoeve van luchtvaartlawaaï is het toevoegen van woningen niet toegestaan. Op basis van onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, gebruikt als burgerwoning. Het aantal woningen blijft gelijk.

Binnen de aanduiding 'IHCS-1' is het oprichten van bouwwerken met een bouwhoogte boven de 56 meter boven NAP niet toegestaan. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Ter plaatse zijn geen bouwwerken boven de 56 meter aanwezig of toegestaan.

Ter hoogte van de aanduiding 'vrijwaringszone-ils-5' zijn ten behoeve van het verstoringsgebied rondom de start- en landingsbaan geen bouwwerken toegestaan die hoger zijn dan de lineaire interpolatie van de hoogtemaat 32,6 en 42,6 m boven NAP. Binnen het plangebied zijn geen dergelijk bouwwerken aanwezig of toegestaan.

De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'Overig- Agrarisch verbredingsgebied' zijn gelegen tussen de bebouwde kom en het open buitengebied. Voor deze gebieden is op basis van artikel 42.13.3 van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan een functiewijziging van een voormalig (agrarisch) bedrijf naar wonen in principe mogelijk is.

De beoogde ontwikkeling is mogelijk door middel van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan. Het college heeft in haar principebesluit aangegeven dat ze, gezien het huidige karakter van de locatie, de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 42.13.3 zo veel mogelijk wil aanhouden.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied". Het plangebied is aangeduid met een rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Beoordeling wijzigingsbevoegdheid artikel 42.13.3 lid e

In het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 42.13.3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om binnen voormalige bedrijfspercelen de voormalige bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning met bijgebouw (100 m²). Na toepassing van de sloop-bonus-regeling uit artikel 42.13.3 sub 7 kan een bijgebouw, na de beoogde sloop van overbodige bouwwerken, worden vergoed tot maximaal 200 m².

Ter plaatse is sprake van een bedrijfsperceel, geen agrarisch perceel. Aangezien de aard en het karakter van het gevestigde bedrijf overeenkomen met een agrarisch verwant bedrijf, heeft de gemeente in haar principebesluit aangegeven dat ze in de uitwerking van het plan zo veel mogelijk aan wil sluiten bij de wijzigingsbevoegdheid. De toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid vindt navolgend plaats.

- e. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de gronden 'overig agrarisch verbredingsgebied' zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf - één van de in tabel 9 genoemde vervolgfuncties toegestaan is, met inachtneming van het volgende:

1. stapeling/cumulatie van vervolgfuncties is niet mogelijk;

In de beoogde situatie is uitsluitend sprake van een woonfunctie met een kleinschalig aan-huis-gebonden-beroep in de vorm van een hondenuitlaatservice met een ruimtebeslag van minder dan 60 m². De benodigde voorzieningen voor het opvangen van maximaal 2 honden tijdens kantooruren zijn inpasbaar in een woonfunctie (zie tevens bijlage 6).

2. ingeval van planwijziging ten behoeve van de functies waarvoor een beperkt oppervlak van de bestaande bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt, dient sloop van de overtollige bebouwing plaats te vinden, waarbij minimaal de helft van de bestaande bebouwing moet worden gesaneerd. Voor zover de bestaande bebouwing meer bedraagt dan de maximale oppervlakten in tabel 9, dient ook deze bebouwing gesaneerd te worden;
Ten gevolge van de functiewijziging wordt 639 m² (>60%) aan overtollige bebouwing en voorzieningen verwijderd (zie tevens bijlage 6). Aan deze voorwaarde wordt voldaan, met uitzondering van het maximale oppervlak aan bijgebouwen. Deze bedraagt 270 m². Het behoud van 70 m² aan extra oppervlakte bijgebouw, past binnen de regionale werkafspraken voor de kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de voorwaarden voor een ontwikkeling met een beperkte landschappelijke invloed (categorie 2) en past binnen de landschappelijke karakteristiek ter plaatse. Zie tevens paragraaf 3.4.
3. het bepaalde onder 2 is niet van toepassing indien het cultuurhistorische waardevolle bebouwing betreft;
De bestaande bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde.
4. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
Er is uitsluitend sprake van een functiewissel binnen bestaande bebouwing.
5. het bouwvlak wordt verkleind waarmee het huidige erf wordt vastgelegd;
In de uitgangssituatie is een bouwvlak van circa 3.585 m² aanwezig. In de nieuwe situatie ontstaat een woonbestemming met bouwvlak van 1.404 m².
6. In afwijking van het bovenstaande geldt dat nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van alle bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt dat maximaal 20% van de gesloopte gebouwen mag worden teruggebouwd tot een maximum van 400 m² met dien verstande dat bij de vervolgfunctie Wonen maximaal 25% van de gesloopte gebouwen mag worden teruggebouwd met een maximum van 200 m²;
Op basis van het te saneren areaal aan bebouwing van 639 m², zou maximaal 159,75 m² aan bebouwing opgericht mogen worden tot een maximum van 200 m². In de beoogde situatie blijft 270 m² aan bijgebouwen aanwezig. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt hiermee overschreden. De grotere oppervlakte is doelmatig. Ook met behoud van de grotere oppervlakte wordt een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd (zie tevens bijlage 6).
7. In afwijking van het bovenstaande geldt dat bij een bestemmingswijziging naar Wonen:
 - a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige boerderij (bedrijfswoning inclusief inpandige stal/deel) niet mag worden vergroot;
Er is geen sprake van een vergroting van de bestaande bedrijfswoning.
 - b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij niet mag worden aangetast;

De bestaande woonboerderij heeft een agrarische verschijningsvorm en behoudt deze in de nieuwe situatie.

- c. de bestaande situering niet mag worden gewijzigd;
De bestaande situering blijft ongewijzigd.
 - d. de wijziging niet mag leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
Ten aanzien van omliggende agrarische bedrijven heeft aanvullend milieuonderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 5.9. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat de nieuwe woonfunctie inpasbaar is in de omgeving. Omliggende bedrijven worden niet gehinderd door de nieuwe ontwikkeling.
 - e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bebouwing mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande gebouwen worden toegestaan van 100 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
Zie onder punt 6.
 - f. indien de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op een voormalig agrarisch bedrijf, waar gedurende 2 aaneengesloten seizoenen kleinschalig kamperen als nevenactiviteit werd uitgeoefend, mag het kleinschalig kamperen worden voortgezet;
Niet van toepassing.
 - g. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
Het aantal woningen blijft gelijk.
 - h. in afwijking van het bepaalde onder g, is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige langgevelboerderijen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief inpandige stal/deel);
 - de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 - de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³;
 - per woning mag een vrijstaand bijgebouw van maximaal 100 m² worden opgericht; de voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd;
 - de splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
Er is geen sprake van woningsplitsing.
8. de opslag van goederen anders dan in gebouwen is niet toegestaan met uitzondering van de vervolgfuncties agrarisch handels- en exportbedrijf, agrarisch loon-/hulptechnisch bedrijf en hoveniersbedrijf, waarbij maximaal 100 m² aan buitenopslag mag plaatsvinden;
Bovenstaande situatie is niet van toepassing.

9. na de bestemmingswijziging dient de specifieke bouwaanduiding 'vab' te worden opgenomen dat aangeeft dat het een vrijkomende agrarische bebouwing betreft en dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen niet mag worden vergroot;
Het onderhavig initiatief betreft geen voormalig agrarisch bedrijf.
10. vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
Een kleinschalige hondenuitlaatservice (<60m²) met een in pandige ruimte voor verblijf van maximaal 2 honden tijdens kantooruren is inpasbaar in een woonfunctie.
11. er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
Zie onder 7d.
12. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
Er is sprake van een netto afname aan bebouwd oppervlak, de inrichting van een voormalig bedrijfsperceel als woonperceel en de aanleg van streekeigen landschapselementen. Met de beoogde functiewissel naar een woonfunctie verdwijnen voor de lange termijn de milieubelastende activiteiten die samenhangen met een bedrijfslocatie. Met de beoogde ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
13. er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak;
In samenhang met de functiewissel wordt een areaal van 3.117 m² landschappelijk ingepast. Dit betreft de gronden behorende tot het bouwvlak van de voormalige bedrijfsbestemming en een deel van het achterliggende agrarische perceel. Het landschappelijk inrichtingsplan voldoet aan het beleidskader 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015'. Er is sprake van een categorie 2 ontwikkeling. Zie tevens bijlage 6 en paragraaf 3.4.
14. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.
Met de beoogde functiewissel van een bedrijfsmatige functie naar een woonfunctie, vindt een afname plaats van de verkeersintensiteit.

Conclusie

Het wijzigen van een bedrijfsmatige functie in agrarisch verbredingsgebied naar een woonfunctie is in principe passend binnen de beleidsdoelstellingen. De voorgenomen functiewissel is passend binnen de beleidskaders zoals vastgelegd in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan. Aan één voorwaarde kan niet worden voldaan. De initiatiefnemer beoogt ter plaatse een bijgebouw van 270 m² te behouden. In de beoogde situatie wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen overschreden met 70 m². De grotere oppervlakte van het bijgebouw is noodzakelijk

vanwege de beoogde gebruiksfunctie en de bouwkundige constructie van het bestaande gebouw. De beoogde situatie is landschappelijk inpasbaar, zie tevens paragraaf 3.4.

Om ter plaatse in de beoogde functiewijziging naar wonen te kunnen voorzien, waarbij tevens een bijgebouw van 270 m² is toegestaan, is een herziening noodzakelijk van het vigerende bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling. Voor de bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij de regels binnen de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing zijnde beleidskader beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het besluit aan bod in het licht van diverse milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 6 en 7 respectievelijk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. Hoofdstuk 8 geeft tenslotte de conclusie over de planologische aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

2 GEBIEDSANALYSE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Gilze-Rijen, ten zuiden van de kern Molenschot. Het plangebied ligt in een besloten en groene lintstructuur. Aangrenzende percelen hebben een woonfunctie. Direct ten zuiden van het plangebied, bevindt zich een bungalowpark. Ten noorden van het plangebied, aan de Schoolstraat, bevindt zich een melkveehouderij waar ook vleeskalveren worden gehouden. Het omliggende buitengebied heeft een open structuur met verspreid liggende bebouwing.

In het omliggende buitengebied bevinden zich individuele vrijstaande woningen op ruime percelen, hoofdzakelijk bestaande uit voormalige agrarische bedrijfswoningen. De woningen in de omgeving hebben een traditionele en landelijke karakteristiek. De woningen zijn overwegend voorzien van een kap.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie bebouwing aanwezig in de vorm van bedrijfsbebouwing en voorzieningen behorende bij de voormalige hoefsmid. De bestaande bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met aanbouw, een tweetal schuren (270 m² en 260m²), een longeerbak (225 m²), paardrijbak en stapmolen (154 m²). Het karakter van de planlocatie is vergelijkbaar met een agrarisch verwant bedrijf.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is in de huidige situatie bedrijfsmatig ingericht. De omgeving kan gekenmerkt worden als een functioneel gemengd gebied gezien de combinatie van wonen, recreatie en agrarische bedrijvigheid. Door de ligging nabij de bebouwde kom van Molenschot, heeft de agrarische functie in de omgeving van het plangebied in de loop der jaren plaatsgemaakt voor een woonfunctie.

Het plangebied bevindt zich op circa 1,7 km ten zuidwesten van de militaire vliegbasis Gilze-Rijen. Als gevolg van de activiteiten van de vliegbasis gelden in de directe omgeving beperkingen ten aanzien van het oprichten van gevoelige functies en hoge bouwwerken als gevolg van vliegbewegingen met bijbehorende navigatie en de opslag van munitie.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Binnen het volgende hoofdstuk zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Nationaal beleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Toetsingskader

Op 11 september is de Nationale Omgevingsvisie vast gesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

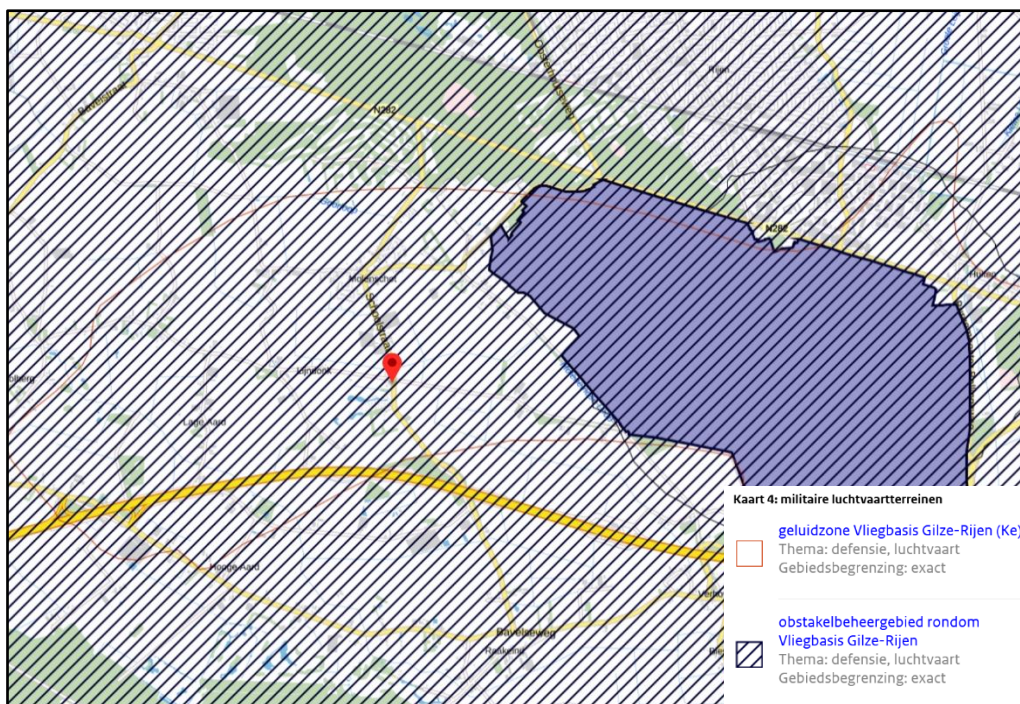
Toetsingskader

Het Rijk heeft gesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Deze bevoegdheden zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de 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 door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een ruimtereservering geldt ten aanzien van de militaire vliegbasis Gilze-Rijen. Ter hoogte van het plangebied is een geluidszone en een obstakelbeheergebied van toepassing. Ten aanzien van de activiteiten op de militaire vliegbasis gelden voor de omliggende gebieden bouw- en gebruiksbeperkingen ten aanzien van het oprichten van woningen en de toegestane bouwhoogte. Deze beperkingen zijn vertaald in de algemene aanduidingsregels van het vigerende bestemmingsplan. Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd. Tevens vindt geen uitbreiding plaats van bebouwing.



Uitsnede Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (geconsolideerde versie 1 december 2020). Het plangebied is aangeduid met een rode aanwijzer. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het beleidskader zoals vastgesteld in het Barro en Rarro. De juridische doorwerking van de beleidskaders vindt plaats in het geldende bestemmingsplan.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definitie van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding

van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Als er enkel sprake is van een planologische functiewijziging binnen bestaande bebouwing dan is er in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie onder meer uitspraak ABRvS 20 april 2016 ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Het onderhavige planvoornemen betreft de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er wordt geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Het netto bebouwd areaal neemt in de nieuwe situatie af.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Er behoeft dan ook niet te worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant, 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling

Het onderhavige plan betreft het hergebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De planlocatie bevindt zich direct ten zuiden van de bebouwde kom van Molenschot. In de directe omgeving bevinden zich overwegend woonpercelen. Ten aanzien van de veehouderij aan de noordzijde van het plangebied heeft aanvullend milieuonderzoek plaatsgevonden (zie tevens hoofdstuk 5). In de nieuwe situatie is sprake van een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Het netto areaal bebouwd oppervlak neemt in de nieuwe situatie af. Met de beoogde functiewijziging neemt ook de met de bedrijfsactiviteiten samenhangende milieubelasting af. Het woonperceel wordt landschappelijk ingepast op basis van het landschappelijk inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 behorende bij de regels.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de Provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

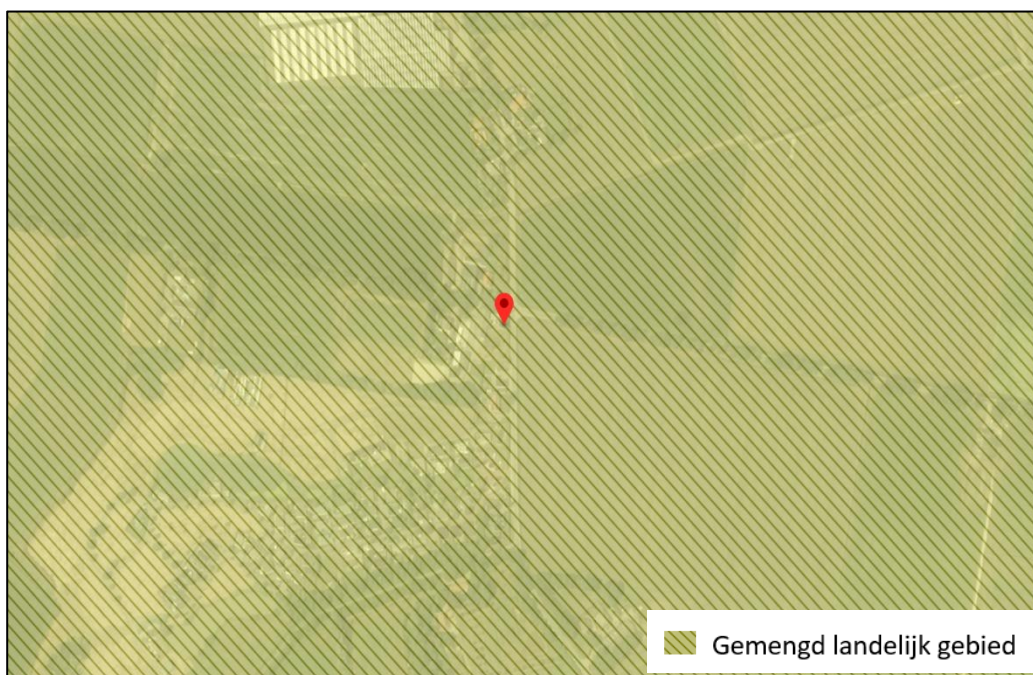
Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de Provincie Noord-Brabant. In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden en worden beschermd via de

omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

Beleidskader

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De planlocatie is volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie d.d. 8 december 2020) gelegen in het ‘Gemengd landelijk gebied’. Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals vastgelegd in paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening.



Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie d.d. 8 dec 2020). Het plangebied is aangeduid met een rode aanwijzer. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Toetsingskader

Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in landelijk gebied

Binnen de structuur van het gemengd landelijk gebied zijn volgens artikel 3.68 van de verordening in principe alleen bestaande burgerwoningen toegestaan. In afwijking van bovenstaande is het op basis van artikel 3.69 lid c toegestaan om een voormalige

bedrijfswoning te hergebruiken als burgerwoning mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt sub 1) en overtollige bebouwing wordt gesloopt (lid 2).

Paragraaf 3.2.1 Evenwichtige toedeling van functies

Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals vastgelegd in paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen volgens artikel 3.5 lid 1 van de Interim omgevingsverordening invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Er dient onder meer uitgegaan te worden van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.5 lid 2). Dit aspect wordt in artikel 3.6 lid 1 gedefinieerd als:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Volgens artikel 3.9 lid 1 dient een bestemmingsplan welke een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied mogelijk maakt, tevens te voorzien in een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Op basis van lid 2 dient de uitvoering en instandhouding van de maatregelen te worden geborgd. In lid 3 staat opgenomen op welke wijze in de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering kan worden voorzien.

Beoordeling

Op basis van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan het hergebruik van een voormalige bedrijfswoning onder voorwaarden mogelijk maken. Er is met de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning geen sprake van een (aanzet tot) een stedelijke ontwikkeling. De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen het bestaand ruimtebeslag. Het netto areaal bebouwd oppervlak neemt in de beoogde situatie af doordat overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de nieuwe situatie is de bebouwing geconcentreerd binnen een bouwvlak. Een woonfunctie is gezien de ligging nabij de bebouwde kom en de omliggende woonfuncties in principe inpasbaar in de omgeving. Ten aanzien van de veehouderij aan de noordzijde van het plangebied aan de Schoolstraat is aanvullend milieuonderzoek uitgevoerd (zie tevens hoofdstuk 5).

Met de functiewijziging naar wonen is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening. Ten behoeve van de

ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld en opgenomen in het bestemmingsplan. Aanleg, uitvoering en instandhouding zijn geborgd in de planregels door middel van een voorwaardelijke verplichting. Zie tevens paragraaf 3.4.2 waar de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant worden benoemd en het voornemen getoetst wordt aan dit beleidskader.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels voor wonen binnen het landelijk gebied zoals geformuleerd in artikel 3.68 en 3.69 van de Interim Omgevingsverordening. Er is uitvoering gegevens aan een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap door het opstellen van een landschappelijk inrichtingsplan (zie tevens bijlage 2 behorende bij de regels). De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is sprake van een duurzame ontwikkeling en er wordt voldaan aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Gilze en Rijen 2025

Toetsingskader

De structuurvisie van Gilze-Rijen bestaat uit een drietal documenten. Tezamen verwoorden ze de ruimtelijke ambities van de gemeente tot 2025. In de toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen' (maart 2012) zijn de lange termijn ontwikkelingen en doelstellingen geformuleerd. De visie geldt als een richtinggevend document voor het beleid en handelen van de gemeente op hoofdlijnen.

De bestuurlijke ambities binnen de gemeente bestaan uit de volgende pijlers:

- *Dorpen in het groen tussen twee steden;*
De gemeente kenmerkt zichzelf als een aantrekkelijke groene woongemeente. De lokale werkgelegenheid wordt als kans gezien om nieuwe inwoners aan te trekken. Met het bouwen voor deze regionale arbeidsmarkt kan ook op de lange termijn voldoende draagkracht behouden blijven voor de bestaande voorzieningen in de kern. Inbreiding gaat voor uitbreiding. De nadruk in het woningbouwbeleid ligt op investeringen in de kwaliteit van de woningvoorraad (levensloopbestendig en duurzaam bouwen) en het vergroten van de diversiteit van het aanbod. Het behoud van een goede bereikbaarheid over weg en spoor, het waarborgen van een goede verkeersveiligheid en het beperken van overlast door vliegverkeer zijn belangrijke randvoorwaarden voor het behoud van een aantrekkelijke woonomgeving.
- *Wonen en leven met oog voor elkaar;*
Als gevolg van maatschappelijke trends als vergrijzing en individualisering staan maatschappelijke voorzieningen onder druk. Het behoud en bereikbaar houden van maatschappelijke, sociale en culturele voorzieningen en het behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte blijven basistaken van de gemeente.
- *Ruimte voor bedrijvigheid;*
Binnen de gemeente is veel werkgelegenheid verbonden aan (inter-)nationale en regionale economische ontwikkelingen binnen hoofdzakelijk de logistieke en

industriële (luchtvaart) sectoren. De meer lokaal en regionaal georiënteerde werkgelegenheid is gericht op de recreatieve en wellness sectoren.

Centraal in het ruimtelijke beleid staat de inzet van de gemeente op versterking en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen en het tegengaan van leegstand. Hergebruik van voormalige bedrijfsruimte in het buitengebied door in de omgeving inpasbare functies maakt hier onderdeel van uit.

- *Een mooi en duurzaam buitengebied;*

Binnen de gemeente is relatief veel groen aanwezig in de vorm van bosgebieden. Het vergroten van de belevingswaarde van het landschap en het versterken van de landschappelijke waarde van het buitengebied staan centraal in het beleid van de gemeente. De landschappelijke inpassing van bouwwerken heeft een hoge prioriteit.

- *Verbindend bestuur dicht bij de inwoners.*

Samenwerking met omringende gemeenten is noodzakelijk om in te kunnen spelen op de regionale ontwikkelingen. Als gevolg van de samenhang tussen verschillende maatschappelijke ontwikkelingen, dient ook de samenhang in beleid, plannen en uitvoering te worden vergroot. Het betrekken van inwoners voor een effectief en gedragen beleid is noodzakelijk. De gemeente treedt bij ruimtelijke ontwikkelingen in toenemende mate op als regisseur in de samenwerking tussen organisaties.

In het ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen- Nieuwe kansen!' (juni 2015) zijn de hoofdlijnen verder uitgewerkt. Deze vier denkrichtingen zijn nader uitgewerkt in verschillende visiekaarten voor de vier dorpen.

Kenmerkend voor Molenschot is het omliggende open landschap met uitgestrekte kavels en lange vergezichten. De gemeente heeft de ambitie om de woningvoorraad ter plaatse uit te breiden om invulling te kunnen geven aan de lokale woningbehoefte van met name jongeren. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich te voegen binnen het landelijke open karakter in contrast met het besloten karakter van de kern. De gemeente is terughoudend in het toestaan van nieuwe bebouwing langs de linten buiten de kern.

Voor het stedelijk gebied is de structuurvisie 'Stedelijk Gebied Gilze en Rijen' (vastgesteld december 2015). De huidige kern Molenschot heeft nog veel van de historische structuren behouden. De kern is geleidelijk aan opgebouwd vanuit een centraal gelegen driehoekig centrum. Onder invloed van ruilverkaveling, schaalvergroting en planmatige dorpsuitbreidingen vanaf de jaren '70 is de landschappelijke structuur meer rationeel van opzet geworden. De historische driehoek en de belangrijkste uitvalswegen met lintbebouwing zijn in de huidige situatie structuurbepalend.

Het versterken van de hoofdstructuur van linten en radialen is één van de vier doelstellingen ter verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. Karakteristiek aan de structuur van de linten is de relatief fijne korrel en wisselende rooilijnen. De aanwezige woningen zijn op het lint georiënteerd. De bedrijfsmatige functies in de linten zorgen voor een verminderde uitstraling. Het invullen of hergebruiken van deze locaties zorgt voor een versterking van de kwaliteit van de woonomgeving.

Beoordeling

Het hergebruiken van een vrijstaande voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in samenhang met het saneren van overtollige bedrijfsbebouwing en voorzieningen past binnen de ruimtelijke doelstellingen voor het buitengebied. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de bestuurlijke ambities uit de structuurvisie wat betreft: versterken van de leefomgeving van dorpen in het groen, het hergebruik van voormalige bedrijfslocaties in het buitengebied en versterken van een mooi en duurzaam buitengebied.

De bestaande woning heeft een agrarische uitstraling. De bouwstijl, bouwvorm en schaal past binnen de bestaande kleinschalige structuur van het lint. In de nieuwe situatie wordt de woning het formele hoofdgebouw. De woning is georiënteerd op het lint wat betreft de landelijke bouwstijl en situering direct aan de weg. Eén van de bestaande schuren blijft behouden als bijgebouw. Deze schuur is opgemetseld en middels een tussenbouw verboden aan het hoofdgebouw. Er is binnen het perceel ook in de nieuwe situatie sprake van een hiërarchie aan bebouwing.

De planlocatie wordt in samenhang met de ontwikkeling landschappelijk ingepast. Het planperceel wordt ingericht als groen en landelijk erf. In de nieuwe situatie wordt de beslotenheid van het lint in contrast met het open buitengebied verder versterkt door de aanplant van bomen en een haag.

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een kleinschalig initiatief. Het beoogde hergebruik van een voormalige bedrijfslocatie draagt bij aan behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied en aan het versterken van de kwaliteit van de woonomgeving.



Visiekaart Molenschot. De planlocatie is rood omcirkeld Bron: Structuurvisie Stedelijk gebied Gilze en Rijen, 2015.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant

Toetsingskader

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarmee buiten het bestaand stedelijk gebied een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dienen gemeenten op basis van de Interim Omgevingsverordening invulling te geven aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. In een bestemmingsplan dient een verantwoording opgenomen te zijn op welke wijze de kwaliteitsverbeterende maatregelen financieel, juridisch en feitelijk zijn verzekerd. De samenwerkende gemeenten uit de regio Hart van Brabant hebben op 26 november 2015 werkafspraken opgesteld over de invulling van de rood-met-groen koppeling. Door middel van de werkafspraken wordt het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling' genuanceerd op basis van onder meer de omvang, aard en ruimtebeslag van de activiteit.

Het beleidskader maakt onderscheid tussen een drietal categorieën aan ontwikkelingen.

- Categorie 1 betreft de ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering wordt geëist.
- Categorie 2 betreft de ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, danwel ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden. Deze ontwikkelingen dienen te voorzien in een zorgvuldige landschappelijk inpassing.
- Categorie 3 betreffen alle overige ontwikkelingen die niet tot categorie 1 of 2 behoren. Voor deze ontwikkelingen zijn extra kwaliteitsverbeterende maatregelen noodzakelijk die worden berekend op basis van de bestemmingswinst.

Beoordeling

In de uitgangssituatie is het perceel bestemd en ingericht als bedrijfslocatie. Met de beoogde functiewijziging neemt het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe functie af met ca 61% van 3.585 m² naar 1.404 m². Een oppervlak van 639 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en in de nieuwe situatie resteert 270 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing. De beoogde ontwikkeling is hiermee aan te merken als:

'Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60 % wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert'

Volgens de regionale werkafspraken vallen dergelijke ontwikkelingen onder categorie 2. Dit betreffen ontwikkelingen met een beperkte landschappelijke invloed. Voor deze situaties is een goede landschappelijk inpassing van bebouwing noodzakelijk. De landschapselementen dienen binnen of direct aangrenzend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd.

In de nieuwe situatie wordt het erf vormgegeven als een boerenerf. Aangrenzend aan het bouwvlak worden een hoogstam fruitboomgaard en een bosje aangeplant. Het perceel wordt aan de zijde van de doorgaande weg omlijnd met een beukenhaag.

In de nieuwe situatie wordt aangesloten op de bestaande groene lintstructuur van de Raakseindse Kerkweg. Met de aanplant van streekeigen beplanting wordt het contrast tussen open buitengebied en besloten groene linten versterkt. De landschappelijke inpassingsmaatregelen zijn weergegeven in paragraaf 4.2 en bijlage 2 behorende bij de regels. De aanleg en instandhouding van de landschapselementen zijn geborgd via de planregels.

Conclusie

De functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning met behoud van een bijgebouw is een ontwikkeling met een beperkte landschappelijke invloed. Het gebruik van de locatie als woonlocatie betekent een extensivering van gebruik ten opzichte van de uitgangssituatie. Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de regionale werkafspraken voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

4 DOELSTELLING VAN HET PLAN

4.1 Doelstelling

Voor de gronden binnen het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan "Buitengebied " van de gemeente Gilze-Rijen, zoals vastgesteld d.d. 7 januari 2013. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf- hoefsmid'. De beoogde functiewissel is niet mogelijk op basis van de geldende wijzigingsbevoegdheid in artikel 42.13.3 aangezien in de nieuwe situatie wordt afgeweken van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een nieuw planologisch- juridisch kader gecreëerd te worden. De onderhavige bestemmingsplantoelichting voorziet in de ruimtelijke motivatie voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Beoogde ontwikkeling

In de beoogde situatie is ter plaatse een burgerwoning aanwezig met een bijgebouw van 270 m² in een groene omgeving. De functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Ter hoogte van de bebouwing wordt een woonbestemming toegekend met een bouwvlak. In samenhang met de functiewijziging vindt tevens sloop plaats van overtollige bebouwing en voorzieningen.



Inrichtingstekening beoogde situatie. Bron: Compositie 5 Stedenbouw bv, 2021

De bestaande bedrijfswoning is opgericht omstreeks 1920 en is relatief klein voor hedendaagse woonbehoeften. Het te behouden bijgebouw is opgetrokken uit baksteen en is middels een aanbouw verbonden met de woning. De woning is georiënteerd op de Raakeindse Kerkweg.

Het bijgebouw heeft een lagere bouwhoogte dan de woning en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. In de nieuwe situatie is door situering binnen het perceel, uitstraling en maatvoering een duidelijke hiërarchie aanwezig tussen woning en bijgebouw. Doordat de schuur is opgemetseld, is het verkleinen van de schuur tot een oppervlakte van 200 m² financieel onhaalbaar. Hiermee zou immers ook de bestaande kapconstructie moeten worden herbouwd.

In de nieuwe situatie zal het bijgebouw doelmatig worden ingezet ten dienste van de woonfunctie. Binnen het bijgebouw worden bezitting van de initiatiefnemer passend binnen een woonfunctie gestald waaronder: huisraad, vervoersmiddelen, de boot en werktuigen ten behoeve van het onderhouden van het perceel. Tevens vinden kleinschalige bij een woonfunctie passende activiteiten.



Karakteristiek woonperceel. Bron: Funda, 2021.

Het landschappelijk inrichtingsplan voorziet in de aanleg van streekeigen landschapselementen. De beoogde woonfunctie en het groen ingepaste perceel passen binnen het karakter van het bebouwingslint. De beoogde inrichting sluit in stedenbouwkundig opzicht aan op het contrast tussen het open agrarische buitengebied en de besloten groen omrande linten van de kern Molenschot.

De aanleg en duurzame instandhouding van de landschapselementen wordt geborgd door middel van de toekenning van een groenbestemming met bijbehorend juridisch-planologisch kader.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De locatie wordt ontsloten via de Lijndonk en de Raakeindse Kerkweg. De Lijndonk en de Raakeindse Kerkweg zijn een lokale ontsluitingswegen. De Raakseindse Kerkweg leidt via de Schoolstraat naar de bebouwde kom van Molenschot. De omliggende wegen hebben een snelheidsregime van 60 km/uur. De weg is dubbelbaans zonder centrale wegmarkering en kent aan beide zijden een gemarkeerd fietspad.

Gelet op de aard van de aanliggende wegen en gezien de afname aan voertuigbewegingen per etmaal die de beoogde functiewijziging van bedrijfsmatige functie naar wonen teweegbrengt, kan worden gesteld dat de beoogde situatie verkeerskundig inpasbaar is.

Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en/ of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

In 2017 is voor het hele grondgebied de Nota Parkeernormen vastgesteld. In de nota zijn op basis van de parkeerkencijfers van het CROW onder meer de gemeentelijke parkeernormen opgenomen voor verschillende functies. De nota dient als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Doelstelling van de nota is het waarborgen van een gunstig woon- en leefklimaat door het voorkomen van parkeerproblemen in de openbare ruimte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen.

Uitgangspunt van de nota is dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden conform de geldende parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op onder meer de mate van verstedelijking, bereikbaarheidskenmerken van de locatie en specifieke eigenschappen van de functie.

Beoordeling

In onderhavig plan wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte zoals deze is bepaald in de Nota Parkeernormen 2017.

Voor het onderhavige plangebied dient volgens de kaart met de gebiedsindeling uitgegaan te worden van de parkeernormen behorende bij het gebiedstype 'overig gebied'. In gebieden buiten het centrum geldt voor woningen met een netto oppervlak van meer dan 90m² een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Gelet op het type woning en de grootte van het plangebied, is hiervoor ruimte.

Conclusie

In het plangebied is voldoende ruimte om aan de gemeentelijke parkeernormen te kunnen voldoen.

5 MILIEU EN LANDSCHAP

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een ruimtelijk plan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van de planologisch relevante uitvoeringsaspecten. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder;
- externe veiligheid;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o.

2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Ten behoeve van het bepalen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit is in augustus 2020 door Milon BV een verkennend bodemonderzoek en een asbestinventarisatie van de bodem uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit het rapport.

Op basis van de reeds beschikbare gegevens is het onderzoek uitgevoerd op basis van de hypothese van een onverdachte locatie wat betreft de bodemkwaliteit en verdacht wat betreft de aanwezigheid van asbest in de bodem (diffuse bodembelasting). Bij uitvoering van het onderzoek zijn zintuiglijke waarnemingen gedaan in de vorm van bijmengingen met baksteen, glas en repac. Er zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Er is tijdens de monsterneming op het noordwestelijke terrein asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen.

Na uitvoering van de analyses zijn in de boven- en ondergrond lichte verontreinigingen geconstateerd van PAK, PCB en minerale olie. Het grondwater blijkt licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties. Uit analyse van de genomen puinmonsters is asbest aangetoond boven de detectiegrens, maar onder de norm voor nader onderzoek.

Conclusie

De aard en mate van de gevonden (lichte) verontreiniging van bodem en grondwater alsmede asbesthoudend materiaal geeft geen aanleiding voor nader onderzoek. Milon BV concludeert dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit in principe geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de rapportage in bijlage 1.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 - 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, 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 zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op 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 afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk

gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor (1) x 0,06 (m)

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de Keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beleid gemeente Gilze en Rijen

De gemeente Gilze-Rijen heeft haar beleid omtrent water vastgelegd in het uitgebreide Gemeentelijk rioleringsplan (vGRP). In het vGRP is onder meer het hemel- en grondwaterbeleid van de gemeente opgenomen.

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten binnen de gemeente dienen hydrologisch neutraal uitgevoerd te worden. Hemelwater dient bij voorkeur bovengronds te worden geborgen en geïnfiltreerd, danwel vertraagd te worden afgevoerd naar omliggende watergangen. Voor inbreidingsgebieden geldt dient een infiltratievoorzieningen met een bergingsnorm van 20-40mm te worden aangelegd. Bij uitbreidingsgebieden geldt een bergingsnorm van 40mm.

Beoordeling

Voor de beschermde gebieden en attentiegebieden die in de keur zijn aangewezen geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewatersysteem een strikt beschermingsbeleid conform het provinciaal beleid. Dit betekent dat alle ingrepen in

dergelijke gebieden in beginsel vergunningplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en stringent vergunningenbeleid. De attentiegebieden hebben tot doel het tegengaan van verdere verdroging van de natte natuurplek door ingrepen in de waterhuishouding in de directe omgeving. Nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen zijn enkel toegestaan indien ze gericht zijn op het verbeteren van de condities voor de natuur. In stedelijke gebieden kunnen aanpassingen in het watersysteem wel worden toegestaan ten behoeve van stedelijke ontwikkelingen of ter voorkoming van ernstige grondwateroverlast, mits de waterafvoer niet meer bedraagt dan ten hoogste de landbouwkundige afvoer.



Uitsnede Leggerkaart Keur Brabantse Delta. Bron: BrabantseDelta.nl, 2021.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich watergangen die op grond van de Keur wordt beschermd met een B-status. Ten aanzien van het onderhoud van de watergang is geen beschermingszone vastgesteld. Onderhoud van de watergang dient plaats te vinden door de aangrenzende perceeleigenaren.

Onderliggend bestemmingsplan maakt een functiewijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie binnen bestaande bebouwing mogelijk. Overtollige bedrijfsbebouwing en bedrijfsmatige voorzieningen (639 m²) zullen worden gesaneerd en ingericht als tuin en groenstructuur. Na uitvoering van de plannen zal het areaal aan verhard oppervlak afnemen ten opzichte van de uitgangssituatie, zodat geen sprake is van een retentievereiste als verplicht door het waterschap op basis van de Keur 2015. In de beoogde situatie vindt geen nieuwbouw plaats. Er is sprake van een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Vanuit het vGRP zijn er geen verplichtingen tot het aanleggen van een infiltratievoorziening. De ontwikkeling is hydrologisch neutraal.

Conclusie

Er worden vanuit oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de uitvoering van het plan.

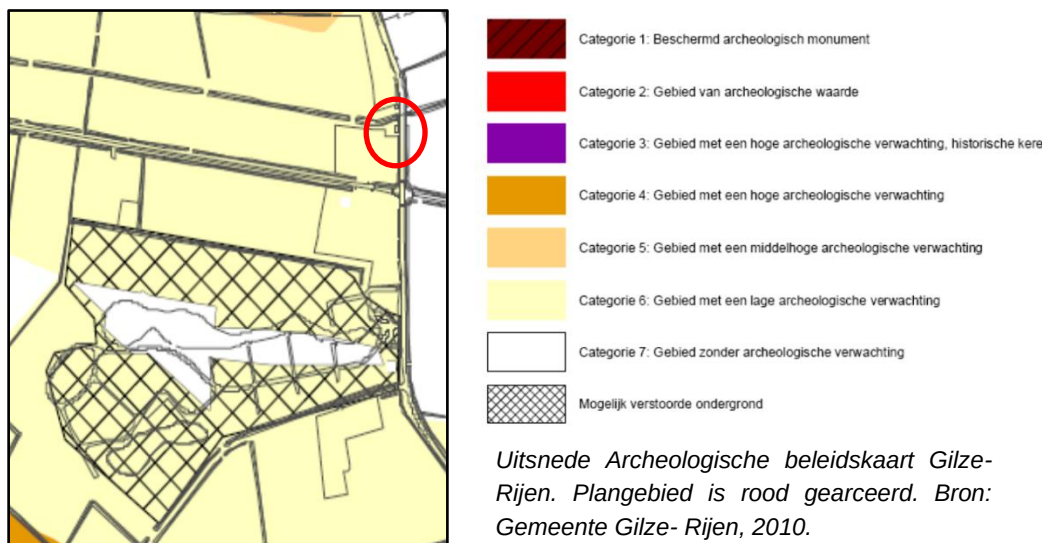
5.4 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

De gemeente Gilze-Rijen beschikt over een beleidsplan 'Gilze en Rijen, van onderaf bekeken' met daarin opgenomen een archeologische beleidskaart. Op basis van de beleidskaart zijn voor het hele grondgebied beleidscategorieën aangewezen waarmee per categorie wordt aangegeven vanaf welke bewerkingsoppervlakte en diepte het uitvoeren van archeologisch onderzoek al dan niet noodzakelijk is. Ter hoogte van het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6).



De gemeente heeft de bescherming van in de beleidsadvieskaart opgenomen middelgrote en hoge archeologische verwachtingswaarden vertaald in dubbelbestemmingen in de geldende bestemmingsplannen. De directe omgeving van het plangebied is in het verleden voornamelijk gebruikt als onbebouwd, agrarisch gebied. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is ter plaatse geen bijzondere archeologische verwachtingswaarde toegekend.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Indien er bij het ontgraven van het terrein toch nog archeologische sporen gevonden worden, dienen deze binnen drie dagen te worden gemeld bij de afdeling ruimte van de gemeente Gilze-Rijen.

5.5 Cultuurhistorie

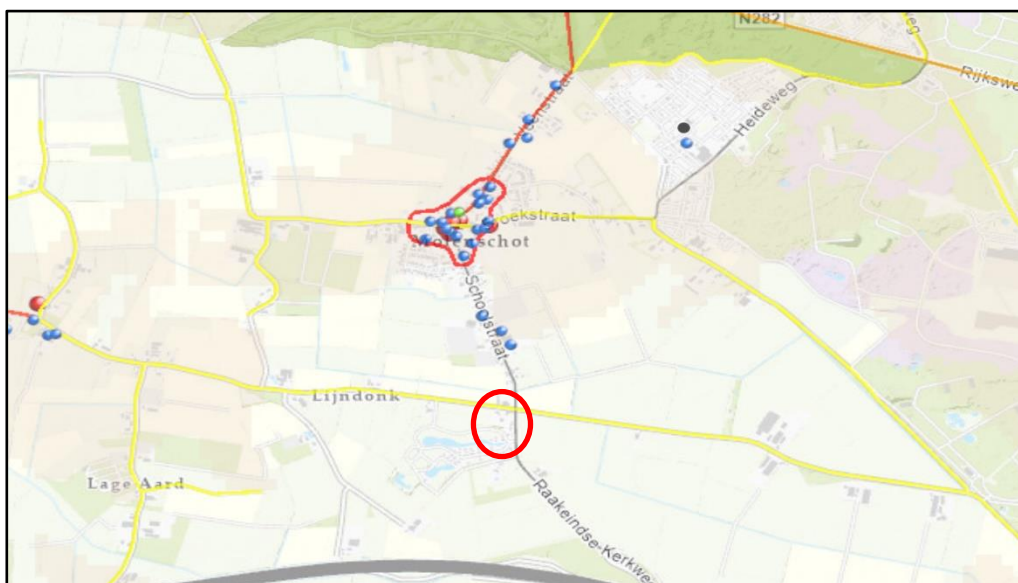
Toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

De Provincie Noord-Brabant heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regels voor het veiligstellen van het Brabantse cultureel erfgoed opgesteld. In de

Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (herzien 2016) is de meest recente erfgoed informatie voor de bebouwde en onbebouwde omgeving weer.

De belangrijkste Brabantse cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd binnen de Interim Omgevingsverordening. De provincie maakt onderscheid tussen cultuurhistorische landschapswaarden en cultuurhistorische panden en objecten.



Uitsnede CHW 2016. Het plangebied is globaal aangeduid met een rode arcering. Bron: Provincie Noord-Brabant, 2016.

Beoordeling

De omgeving ten zuiden van de kern Molenschot kenmerkt zich als een jonge open zandontginning. Het landschap bestaat grotendeels uit een open en rationeel verkaveld weidegebied. De ontginningsstructuur met open weiden, besloten kernen en groene linten is ook in het hedendaagse landschap herkenbaar aanwezig.

De planlocatie is gelegen binnen het cultuurlandschap van de Baronie. De cultuurhistorische waarden binnen de Baronie bestaan uit oudere en jongere zandontginningen. De oude dorpen en buurtschappen met omliggende akkercomplexen, groenlanden, voormalige heidevelden en groenstructuren vormen de dragende structuren van het gebied. De oude kern van Molenschot en de omliggende graslanden hebben het historische karakter behouden. Nieuwe ontwikkelingen dienen de landschappelijke karakteristiek te versterken.

Aan een aantal historische wegen in de omgeving van het plangebied, waaronder Lijndonk, is in de CHW een redelijk hoge cultuurhistorische waarde toegekend.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumentale gebouwen aanwezig. Het hergebruik van de bestaande voormalige bedrijfswoning heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de Lijndonk. Met de beoogde sanering van bedrijfsmatige bebouwing en voorzieningen wordt bijgedragen aan het versterken van de landschappelijke structuur van kleinschalige en besloten linten in contrast tot open agrarische gebieden.



Uitsnede topografische kaart 1900 omgeving Molenschot. Het plangebied is globaal aangeduid met een rode arcering. Bron: topotijdreis.nl, 2021.



Uitsnede topografische kaart 1950 omgeving Molenschot. Het plangebied is globaal aangeduid met een rode arcering. Bron: topotijdreis.nl, 2021.

Conclusie

De beoogde functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning met een agrarische verschijningsvorm naar een woonfunctie past binnen de aanwezige landschappelijke karakteristiek. De beoogde woonfunctie aan een bestaande lintstructuur, past binnen de landschappelijke structuur van besloten lintbebouwing en open jonge zandontginningen.

5.6 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het NNN zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten negatief kunnen beïnvloeden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor ontwikkelingen waarvoor geen reëel alternatief bestaat en er sprake is van een groot openbaar belang. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt de 'nee- tenzij' toets. Indien schade ontstaat, moet deze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de 'Regte Heide & Riels Laag', gelegen op een afstand van circa 4,5 kilometer. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. De functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. De aard en gebruikintensiteit blijven gelijk. Gezien de aard, de kleine schaal van de ontwikkeling en de afstand tot omliggende natuurgebieden, is het redelijkerwijs uit te sluiten dat er enig effect zal optreden binnen Natura 2000-gebieden. Dit geldt niet voor de emissie van stikstof. De sloop van 260 m² aan bebouwing en het afbreken van voorzieningen als een stapmolen en een rijbak heeft een zeer beperkte uitstraling maar dient wel onderzocht te worden. In bijlage 2 bij deze toelichting is de AERIUS-berekening opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de stikstof depositie minder dan 0,00 kg NH_x en NH₃ per jaar per hectare bedraagt.

Het plangebied is niet gelegen binnen of aangrenzend aan een onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbij gelegen onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant bevindt zich op een afstand van circa 600 m ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard en de kleine schaal van de ontwikkeling is het redelijkerwijs uit te sluiten dat er enig effect zal optreden binnen het NNB-gebied.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde soorten in omliggende NNB of Natura 2000-gebieden.

5.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Ten behoeve van het bepalen van de aanwezigheid van te beschermen flora en fauna is in december 2020 een quickscan uitgevoerd door onderzoeksbureau 'Veldbiologische werken'. Het onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Met het uitgevoerde onderzoek is de locatie beoordeeld op de aanwezigheid van

geschikt habitat voor beschermde soorten en eventuele effecten die als gevolg van de planontwikkeling kunnen optreden.

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd en bedrijfsmatig in gebruik ten behoeve van een hoefsmid. In de nieuwe situatie zal bebouwing worden gesloopt. Voorafgaand aan de sloop van bebouwing is een verkennend onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van beschermde dieren waaronder vleermuizen en vogels.

Uit de onderzoeksresultaten van het literatuuronderzoek en het veldonderzoek blijkt dat het plangebied niet fungeert als leefgebied voor strikt beschermde soorten. Tijdens het veldonderzoek zijn geen sporen of geschikte habitats van beschermde soorten aangetroffen.

Het (incidentele) gebruik van het plangebied door een aantal algemene soorten zoals de egel is niet uit te sluiten. Aanbevolen wordt om uit voorzorg vóór aanvang van de werkzaamheden het plangebied te controleren op de aanwezigheid van egels en broedende vogels. In algemene zin dient de zorgplicht in acht te worden gehouden bij uitvoering van de werkzaamheden. Schade aan flora en fauna dient op basis van deze zorgplicht in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van soortenbescherming. Nader onderzoek is niet noodzakelijk (zie tevens de rapportage in bijlage 3).

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoonst. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten.

Tabel 1 Richtafstandenlijst VNG 2009

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk in meters	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Beoordeling

Gebiedstypologie

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied.

Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie zoals een woning, moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet er getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies die hinder kunnen veroorzaken voor de woning. Andersom kunnen de functies belemmerd worden in de bedrijfsvoering als gevolg van het realiseren van een milieugevoelige functie als een woning. De combinatie van functies in de omgeving maakt het gebied tot een gemengd gebied. Door deze classificatie kan in het kader van bedrijven en milieuzonering de toegekende classificatie aan bedrijven met één stap verlaagd worden.

Milieurelevante activiteiten omgeving

Veehouderij Schoolstraat 86

Ten noorden van de planlocatie aan de Schoolstraat 86 is een intensieve veehouderij gevestigd. De grens van het bouwvlak van de veehouderij is gelegen op circa 12 meter van de gevel van de woning. Aan de Schoolstraat 86 worden volgens de geldende vergunning melkkoeien en vleeskalveren gehouden. Volgens de richtafstandentabel voor functiescheiding in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' is het fokken en houden van rundvee aan te merken als een categorie 3.2 activiteit. De bepalende milieuaspecten zijn op basis van een gemengd gebied volgens SBI- code 2008 0141/ 0142: geur (50 m), stof (10 m) en geluid (10 m).

Recreatie park Brabantse Weelde, Raakeindse Kerkweg 71

Het recreatiepark ligt ten zuiden van de initiatieflocatie. De locatie betreft een bungalowpark. Grenzend aan de initiatieflocatie mogen alleen recreatiewoningen worden gerealiseerd. De centrale voorzieningen, de kantine en het zwembad, liggen in de noordwestelijke hoek van het park. Deze bevinden zich op een afstand van ca. 280 meter tot de woning. De voormalige bedrijfswoning aan de Raakeindse Kerkweg 91 is

een reeds een gevoelige functie ten opzichte van het park en het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning betekent geen wijziging in de milieuhygiënische beoordeling.

Milieurelevante activiteiten planlocatie

In de uitgangssituatie is ter plaatse een hoefsmid aanwezig. Een hoefsmid is aan te merken als activiteit behorende tot milieucategorie 3.1. In de beoogde situatie wordt het houden van paarden ten behoeve van de hoefsmid beëindigd. Hiermee vervalt tevens de richtafstand.

Honden-uitlaatservice

Binnen het plangebied is een kleinschalige honden-uitlaatservice gevestigd. De activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats buiten het planperceel. Binnen kantoorruimten wordt voor de uitlaatservice gebruik gemaakt van twee hondenverblijven in de te behouden schuur. De twee hondenverblijven zijn beoordeeld aan de hand van SBI-code 2008 0149 (Houden en fokken van huisdieren). Deze valt onder milieucategorie 3.1 met een maximale richtafstand van 30 m op basis van het milieuaspect geluid en 10 m op basis van het milieuaspect geur. De SBI-code is gericht op een typische hondenkennel of fokkerij. Het aantal gehouden dieren is veel hoger dan in de onderhavige situatie. Het betreft hiermee een worst-case benadering. In de directe omgeving zijn een tweetal gevoelige objecten gelegen, namelijk de bedrijfswoning van de veehouderij aan de Schoolstraat 86 en de woning aan de Lijndonk 5D.

Beoordeling richtafstand

In de uitgangssituatie is sprake van een bedrijfswoning. In de nieuwe situatie wordt deze omgezet naar een burgerwoning. Een bedrijfswoning is reeds een gevoelige functie voor omliggende activiteiten. In de nieuwe situatie wordt derhalve geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er geen hindersituaties ontstaan als gevolg van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De afstand van activiteiten tot gevoelige functies dient voldoende groot te zijn. Tevens dient in het kader van de omgekeerde werking de functiewissel geen beperkingen op te leveren voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

De richtafstanden uit de VNG-brochure geven een indicatie voor de te verwachten milieuhinder tussen functies. Ten aanzien van de veehouderij aan de Schoolstraat 86 wordt de richtafstand (50 m) voor geurhinder niet gehaald. De afstand tussen het plangebied en de veehouderij voldoet niet aan de richtafstand voor functiescheiding. De afstand tot de woning voor de milieuaspecten stof en geluid (10m) afkomstig van de veehouderij is voldoende groot.

De afstand tussen de hondenverblijven binnen het plangebied en de bedrijfswoning van de veehouderij bedraagt meer dan 32 m. Deze afstand is voldoende groot. De afstand tussen de hondenverblijven en de gevel van de woning aan de Lijndonk 5D bedraagt ca 33 m. Ook deze afstand is voldoende groot. De hondenuitlaatservice beschikt slechts over een tweetal hondenverblijven binnen bebouwing. De richtafstanden gaan uit van

een gemiddelde activiteit. De werkelijke geluidsbelasting zal door de kleine schaal naar verwachting lager uitvallen daar het vergelijkbaar is met het houden van twee privé honden. Het houden van meer dieren laat staan het fokken is op grond van de bestemming strijdig en daarmee niet toelaatbaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het onderhavige plan ten aanzien van de milieuaspecten geluid, stof en gevaar. Omliggende activiteiten vormen geen belemmering voor de nieuwe woonfunctie en de woonfunctie met hondenuitlaatservice vormt geen belemmering voor een toekomstige ontwikkeling van omliggende activiteiten. De richtafstand ten behoeve van de hondenuitlaatservice is in theorie gelijk aan de richtafstand voor een hoefsmid in de uitgangssituatie. Ten aanzien van het aspect geur is vervolgonderzoek noodzakelijk. De geurbelasting van de veehouderij aan de Schoolstraat 86 wordt getoetst in paragraaf 5.9.

5.9 Geurhinder en veehouderijen

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen bij vergunningverlening aan de veehouderij. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (ouE/m³). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken) bij vergunningverlening aan de veehouderij. Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan voor het onderdeel geurhinder van veehouderijen spelen standaard de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (in dit geval de nabijgelegen veehouderijen) (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Gemeentelijk geurbeleid

De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid om af te wijken van de minimumafstanden zoals vastgelegd in de Wgv. De gemeente Gilze-Rijen heeft in 2008 een geurverordening vastgesteld. De minimaal aan te houden afstand tussen een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en de buitenzijde van een dierenverblijf bedraagt hierdoor 25m.

Beoordeling

Beperking omliggende veehouderijen

Door De Roever Omgevingsadvies is in januari 2021 een geuronderzoek uitgevoerd (zie tevens bijlage 4). Het agrarisch bedrijf aan de Schoolstraat 86 is het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf. Het betreft hier een rundveehouderij met vleeskalveren. Voor de veehouderij worden zowel dieren gehouden waarvoor vaste afstandscriteria gelden als dieren waarvoor een geuremissiefactor per dier is vastgesteld.

Binnen het plangebied is reeds een bedrijfswoning gelegen welke geen onderdeel uitmaakt van een veehouderij. In de uitgangssituatie is daarmee reeds sprake van een geurgevoelig object. In de beoogde situatie blijft er sprake van een geurgevoelig object. Door de beoogde ontwikkeling wordt de veehouderij derhalve niet (verder) belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van de uitgangssituatie.

Woon- en leefklimaat

In het belang van een goede ruimtelijke ordening dient inzichtelijk te worden gemaakt dat er als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling geen overlastsituatie ontstaat.

In onderstaande figuur is de vaste afstandsccontour van 25 meter weergegeven van de dierenverblijven van de veehouderij aan de Schoolstraat 86. De woning binnen het plangebied bevindt zich op voldoende afstand van de dierenverblijven ten aanzien van de melkveehouderij. Het beoogde bijgebouw bij de woning bevat geen geurgevoelige functies.

De veehouderij beschikt tevens over 5 vleeskalveren. Voor deze dieren is een emissieberekening uitgevoerd. De maximale geurbelasting binnen het plangebied als gevolg van de vleeskalveren bedraagt $0,9 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Dit geldt als een hele lage voorgrondbelasting.

Ten aanzien van de cumulatieve invloed van overige veehouderijen in de omgeving op het plangebied is tevens een achtergrondberekening uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat de maximale geurbelasting binnen het plangebied $1,7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ is.

Met een voorgrondbelasting van $0,9 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ en een achtergrondbelasting van $1,7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.



5.10 Gezondheid

Toetsingskader

Ten aanzien van gevoelige functies in de omgeving van veehouderijen geldt een landelijk toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid. In 2018 is door het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld. Op basis van een stappenplan kan worden beoordeeld of er ter plaatse een knelpunt bestaat op het gebied van volksgezondheid op basis waarvan een maatwerkadvies van de GGD moet worden opgevraagd.

Ten aanzien van het aspect volksgezondheid is in januari 2021 door De Roever Omgevingsadvies een Notitie volksgezondheid in relatie tot veehouderijen opgesteld (zie tevens bijlage 5).

Beoordeling

- Stap 1. Er is geen sprake van een knelpunt als gevolg van de emissie van endotoxine (via fijnstof) afkomstig van omliggende pluimvee of varkenshouderijen. Bedrijven met een relevante emissie bevinden zich op een grote afstand van het plangebied.
- Stap 2. Het plan leidt niet tot een toename van de fijnstofemissie ter plaatse.
- Stap 3. Op basis van het uitgevoerde geuronderzoek in het kader van de Wet Geurhinder en veehouderij blijkt er sprake te zijn van een zeer lage geurbelasting ter plaatse.
- Stap 4. Er bevinden zich geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van het plangebied.
- Stap 5. Er bevinden zich geen: pluimveehouderijen (<1 km), overige veehouderij (<250 m) of geitenhouderij (<2 km) van het plangebied.
- Stap 6. Er is geen sprake van bedrijfsmatige mestbe- of verwerking in de directe omgeving.
- Stap 7. Of er sprake is of zal zijn van ongerustheid bij omwonenden is in dit stadium niet bekend.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geurhinder en veehouderijen geen belemmering vormt voor het onderhavige plan. Tevens ontstaan als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen knelpunten ten aanzien van de volksgezondheid als gevolg van de invloed van omliggende veehouderijen.

5.11 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in art. 2.12 eerste lid onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een

zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximumsnelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling geluidsbelasting

Binnen de planlocatie is reeds een bedrijfswoning gelegen. Met onderhavig plan wordt uitsluitend een functiewijziging naar een woonbestemming binnen bestaande bebouwing mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe geluidgevoelige functie. Nader geluidsonderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel van de woning wordt niet noodzakelijk geacht.

Omliggende wegen hebben een maximale toegestane snelheid van 60km/uur. De wegen zijn verkeersextensief. Er is geen reden om aan te nemen dat er niet zou kunnen worden voldaan aan een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Vliegtuiglawaai

Toetsingskader

Ten aanzien van de beoordeling van geluid afkomstig van luchtvaartactiviteiten geldt de Wet luchtvaart. Deze wet is ook van toepassing van militaire vliegvelden zoals de Vliegbasis Gilze-Rijen.

Het plangebied bevindt zich binnen de 35-45 KE-zone van de militaire vliegbasis Gilze-Rijen. Binnen deze zone is het oprichten van nieuwe geluidgevoelige objecten niet toegestaan. De maximaal toelaatbare geluidhinder voor vliegtuiglawaai is vastgesteld op 35 KE. Ter hoogte van de planlocatie zal enige vorm van geluidshinder als gevolg van de vliegverkeersbewegingen optreden.

Beoordeling

Op de planlocatie is reeds een geluidsgevoelig object in de vorm van een (bedrijfs)woning aanwezig. Als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt derhalve geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt.

Conclusie

De aspecten wegverkeerslawaaï en vliegverkeerslawaaï vormen geen belemmering voor de beoogde functiewijziging naar een woonfunctie.

5.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆ H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

In de bestaande situatie is reeds een gevoelige functie in de vorm van een bedrijfswoning aanwezig ter plaatse. In de nieuwe situatie wordt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt.

Conclusie

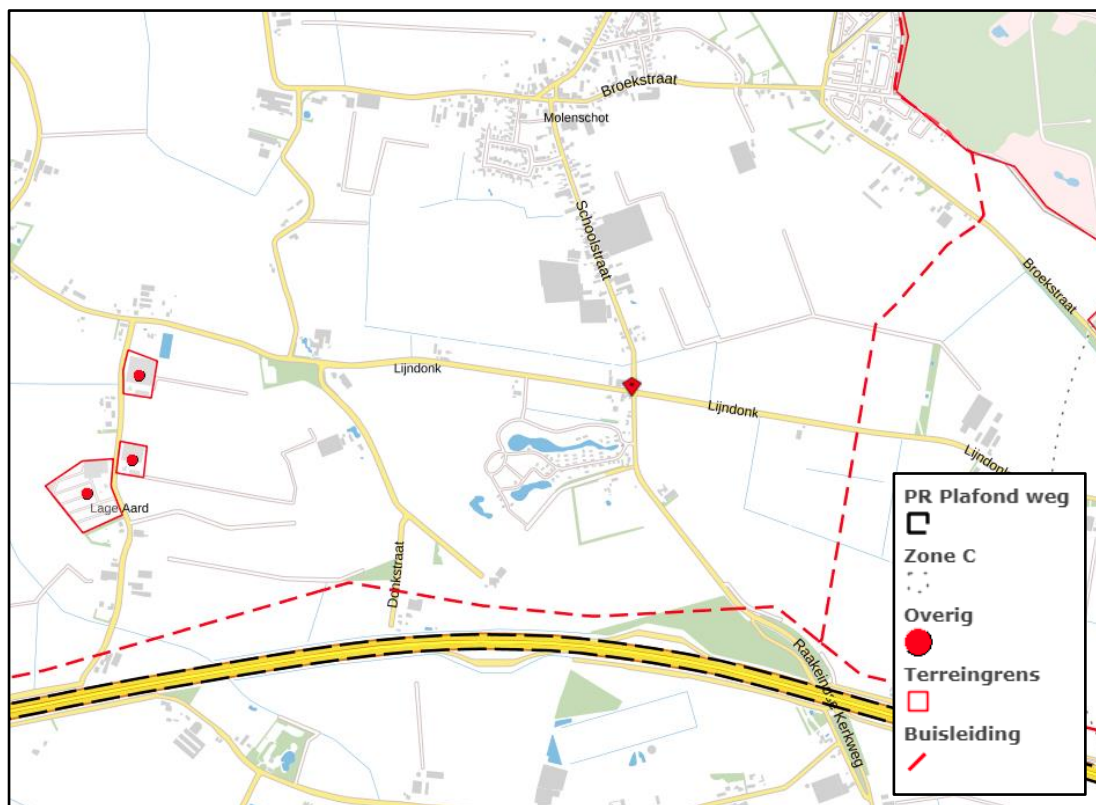
Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.13 Externe veiligheid

5.12.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Uitsnede risicokaart. Het plangebied is met rode aanwijzer aangeduid. Bron: www.risicokaart.nl, 2021

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Op grotere afstand van het plangebied bevinden zich een aantal bedrijven waarbinnen op kleine schaal opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (gastank). De meest nabij gelegen inrichting waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt is een agrarisch bedrijf op circa 1,4 km ten westen van het plangebied. Het plan voorziet verder niet in een toename van kwetsbare objecten of een toename van het aantal personen.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

5.12.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het

Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijkswegen

Het plangebied ligt op ruime afstand, circa 700 meter, van de Rijksweg A58 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Het plan voorziet verder niet in een toename van kwetsbare objecten of een toename van het aantal personen.

Conclusie

De transportassen vormen geen belemmeringen voor het plan.

5.12.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hogedruk buisleidingen aanwezig. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op circa 600 meter afstand en betreft een gastransportleiding. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Het plan voorziet verder niet in een toename van kwetsbare objecten of een toename van het aantal personen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

Beoordeling

De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Ten oosten van het plangebied is een watertransportleiding aanwezig met beschermingszone die wordt beschermd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het uitvoeren van grondwerkzaamheden ter hoogte van de leiding of de beschermingszone zijn vergunningplichtig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent

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

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is geen sprake van het toevoegen van woningen. Er is geen sprake van een activiteit die voorkomt op de C-lijst of de D-lijst. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfsfunctie juridisch-planologisch opgeheven en gewijzigd in een woonfunctie. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. De bestaande woning bevindt zich op een ruim perceel sluit in bouwstijl, bouwhoogte en situering aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van het bestaande bebouwingslint. De beoogde woonfunctie is milieukundig inpasbaar ter plaatse. Als gevolg van de ontwikkeling vindt geen toename plaats van de milieubelasting. Met de ontwikkeling worden geen omliggende functies belemmerd.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Conclusie

Ten aanzien van de beoogde functiewissel van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure. Binnen onderliggende bestemmingsplantoelichting en aanvullende milieuonderzoeken zijn alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten getoetst. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van het oprichten van de beoogde functiewijzing naar een woonfunctie aan de Raakeindse Kerkweg. Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald.

6.2 Planopzet

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. Een bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De planregels sluiten aan op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' en op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

6.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

De opzet voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

In de planregels zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Wonen

Aan de planlocatie wordt een reguliere woonbestemming toegekend. Binnen de woonbestemming wordt een bouwvlak toegekend. De in dit bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels sluiten aan bij de regels voor 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Bouwvlak

Ter hoogte van de beoogde woning wordt een nieuw bouwvlak toegekend. Binnen een bouwvlak mag één woning worden opgericht.

Bouwaanduidingen

Uitsluitend binnen de aanduiding [vab] is uitsluitend bestaande bebouwing behorende bij een voormalige agrarische bedrijfswoning toegestaan.

Maatvoeringen

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 270m².

Dubbelbestemming

Ter bescherming van de watertransportleiding langs de Raakeindse Kerkweg is een dubbelbestemming 'Leiding-Water' opgenomen.

Gebiedsaanduidingen

Ter hoogte van het plangebied gelden op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de volgende gebiedsaanduidingen: 'milieuzone-geluidsgevoelige functie-2', 'ihcs-1', 'overig- agrarisch verbredingsgebied', 'vrijwaringszone-ils-5'.

6.3.3 *Hoofdstuk 3 ‘Algemene regels’*

Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen ten aanzien van het realiseren van ondergrondse bouwwerken. Tevens is een regeling opgenomen voor van het bestemmingsplan overschrijden van bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

6.3.4 *Hoofdstuk 4 ‘Overgangs- en slotregels’*

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan ‘Raakeindse Kerkweg 91’.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien een project voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

7.2 Kostenverhaal

Conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is wat mogelijk wordt gemaakt met dit ruimtelijke plan aan te merken als een bouwplan. Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden op een andere manier verzekerd is.

De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Het onderhavige bouwplan voorziet in een functiewijziging naar een woonbestemming, zodat het plan in principe exploitatieplanplichtig is. Het kostenverhaal wordt in het kader van het onderhavige plan echter anderszins verzekerd. Voor de ontwikkeling worden door de gemeente legés geheven. Hiermee wordt voorzien in de door de gemeente te maken kosten. De gemeente Gilze-Rijen zal met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten over de vergoeding van eventuele planschadeclaims.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgmeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Beide hebben per brief gereageerd en hebben geen opmerkingen op het wijzigingsplan. De reacties zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Omgevingsdialoog

Als gevolg van geldende maatregelen omtrent het Coronavirus heeft de omgevingsdialoog uitsluitend schriftelijk plaatsgevonden. Aan direct omwonenden is door de initiatiefnemers een informatiedocument verstuurd. De bewoners zijn geïnformeerd over de beoogde (eind)situatie, de beoogde aanleg van landschappelijke elementen, de te volgen procedure en de invloed die omwonenden hebben op een bestemmingsplanprocedure. Middels de schriftelijke informatie is aan omwonenden gevraagd om binnen 2 weken na het versturen van de brief te reageren indien gewenst. Ontvangen reacties zijn samengevat in een verslag. Er zijn geen reacties op het verslag ontvangen.

Naar aanleiding van één reactie is het plan aangepast door een oorspronkelijk beoogde poel te laten vervallen. Verder zijn er geen bezwaren tegen het plan geuit. Diverse omwonenden hebben vragen gesteld welke door de initiatiefnemer beantwoord zijn. Geen van de vragen hebben geleid tot aanpassing van het plan.

8.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan heeft in dit kader ter visie gelegd gedurende de periode van 22 juli 2021 tot en met 1 september 2021. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.