

GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Bestemmingsplan

Biestraat 3 Gilze



**Bestemmingsplan
Biestraat 3 Gilze**

Toelichting

**Vastgesteld door de Raad:
12 mei 2022**

NL.IMRO.0784.BPBiestraat3-VS01

Opgesteld door:

ManRO
Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

Drs. H.P.M. (Henri) Manders

info@manders-advies.nl
06 – 40 53 47 06

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied en plangrens	5
1.3	Leeswijzer	6
2	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.1	De omgeving	8
2.2	De bestaande situatie	10
2.3	Vigerend bestemmingsplan	12
3	HET PLAN.....	14
3.1	Hoofdopzet van het plan	14
3.2	Functioneel	14
3.3	Bebouwing.....	15
3.4	Verkeer en parkeren.....	17
3.5	Cultuurhistorie.....	17
3.6	Natuur en landschap.....	17
3.7	Inpassing in de omgeving.....	18
4	BELEID	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid.....	29
5	RUIMTELIJKE ASPECTEN	33
5.1	Flora en fauna	33
5.2	Cultuurhistorie.....	37
5.3	Archeologie	41
5.4	Mobiliteit	45
5.5	Technische infrastructuur.....	48
6	MILIEU-ASPECTEN.....	49
6.1	Bodem	49
6.2	Geluid.....	49

6.3	Luchtkwaliteit.....	51
6.4	Externe veiligheid.....	52
6.5	Bedrijven en milieuzonering	54
7	WATERPARAGRAAF.....	57
7.1	Beleid	57
7.2	Waterhuishoudkundige situatie plangebied	57
7.3	Overleg Waterschap.....	59
8	UITVOERBAARHEID	60
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
8.2	Vooroverleg.....	60
8.3	Omgevingsdialoog	61
8.4	Procedure.....	62
8.5	Economische uitvoerbaarheid.....	62
8.6	Grondexploitatie.....	62
9	JURIDISCHE ASPECTEN	63
9.1	Algemeen.....	63
9.2	Verbeelding	63
9.3	Regels	63

BIJLAGEN:

- Landschappelijk inpassingsplan (Barbara Roozen, 2 september 2021)
- Berekening kwaliteitsverbetering (ManRO Advies, juni 2021)
- Beschrijving cultuurhistorische karakteristiek Biestraat 3
- Historische bodemtoets
- Quick scan ecologie (Blom Ecologie, 2021)
- Archeologisch vooronderzoek (KSP Archeologie, 2021)
- Verslag omgevingsdialoog 6 juni 2020
- Vooroverleg reactie Provincie Noord-Brabant
- Vooroverleg reactie Waterschap Brabantse Delta

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Biestraat 3 in Gilze is de melkveehouderij gevestigd van initiatiefnemer. Hij exploiteert hier van oudsher een melkveebedrijf met 22 ha gras- en akkerland. De ondernemer wil stoppen met de melkveehouderij omdat hij geen toekomstperspectief ziet voor het bedrijf en er geen opvolger is. Omdat er op het bedrijf altijd recreatieve neventakken aanwezig zijn geweest is ondernemer zich bewust van de kansen op dat vlak. Hij wil de verblijfsrecreatieve activiteiten op de locatie verder ontwikkelen als hoofdactiviteit.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. In haar brief van 2 maart 2020 heeft het college van B & W aangegeven het plan als een positieve ontwikkeling te zien en in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling (principebesluit). Aan deze principemedewerking zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

- Er mag slechts één bedrijfswoning aanwezig zijn, de bestaande tweede bedrijfswoning mag gehandhaafd blijven als burgerwoning.
- Er is sprake van een verblijfsrecreatieve bestemming waarbij sprake is van ondersteunende en ondergeschikte horeca ten dienste van alleen deze bestemming.
- Er mag geen sprake zijn van dagrecreatie /horeca voor gasten die geen gebruik maken van de verblijfsrecreatie.
- Er mag geen sprake zijn van permanente bewoning van de gastenkamers.
- Er wordt een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden.
- Aantonen dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan waarbij een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving is geborgd.
- De landschappelijke inpassing als zodanig bestemmen en als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opnemen.
- Bij de aanplant van de landschappelijke inpassing rekening houden met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.
- Naast het planologische spoor, indien nodig een gebruiksvergunning en eventueel een horecavergunning aanvragen.
- De plankosten voor de procedure worden doorberekend aan initiatiefnemer en er wordt een planschade overeenkomst afgesloten.

In deze toelichting wordt de haalbaarheid van het plan en de inpassing ervan in de omgeving, in beeld gebracht.

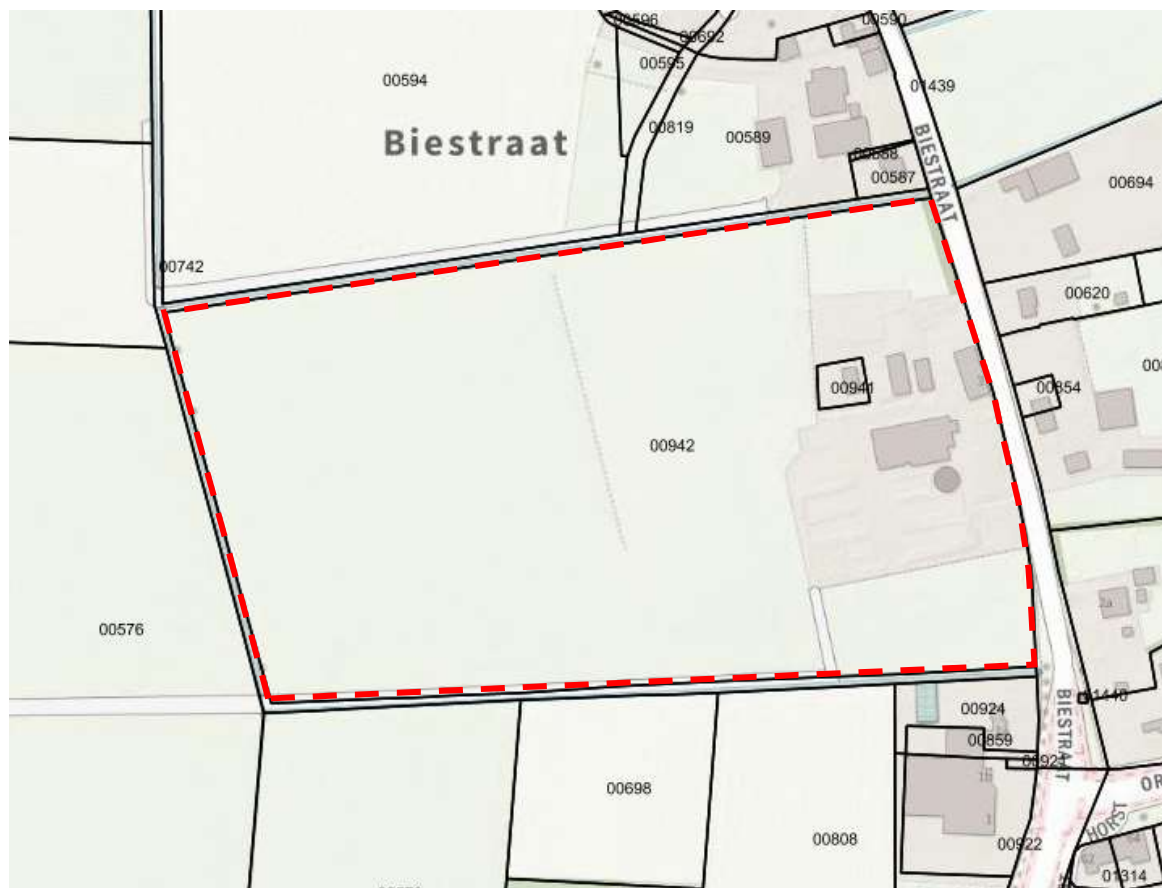
1.2 Ligging plangebied en plangrens

De planlocatie Biestraat 3 is gelegen in het buitengebied, ten westen van de kern Gilze.



Figuur: situering planlocatie (Topografische Dienst)

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Gilze, sectie O, nr. 941 en 942. De planlocatie is totaal 92.710 m² groot.



Figuur: kadastrale ligging

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

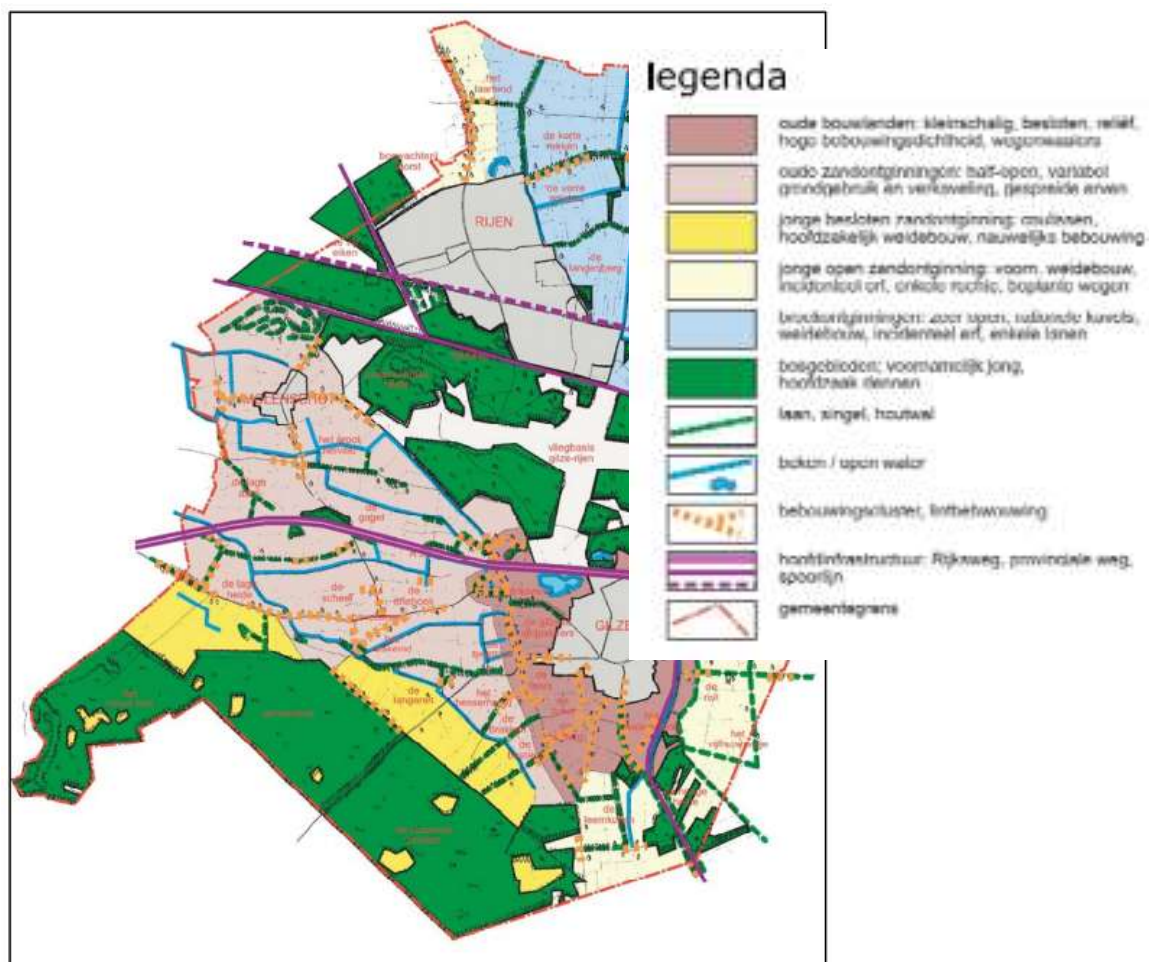
- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de beoogde ruimtelijke ontwikkeling;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 5 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 7 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;

- Hoofdstuk 8 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie).
- Hoofdstuk 9 geeft een toelichting op de juridische aspecten van het plan.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 De omgeving

De Biestraat is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. Het gebied ligt op de overgang van de hoger gelegen dekzandruggen (kern Gilze) naar het beekdal-landschap van de Schellekensloop. De omgeving kenmerkt zich door hoger gelegen eerdgronden, met in westelijke richting de overgang naar een open landschap dat in de verte begrensd wordt door de Chaamse bossen. Het gebied maakt deel uit van het zandontginningslandschap. Dit landschapstype is in de middeleeuwen ontstaan met de beken als ontginningsbasis onder invloed van het agrarisch grondgebruik. Plaatselijk zijn nog de hoger gelegen essen herkenbaar, zoals ten zuiden van Gilze, die zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging van de akkers met heideplaggen.

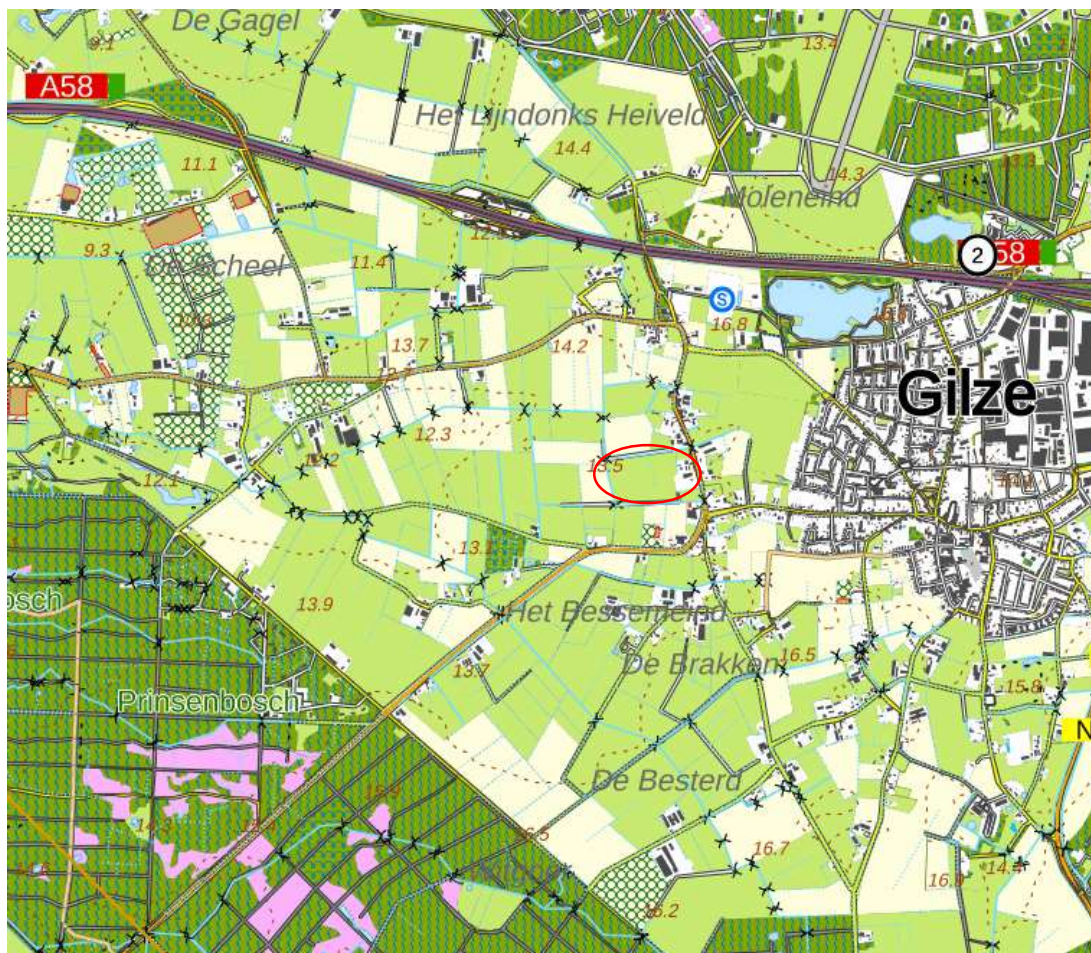


Figuur: landschappelijke structuur

De Biestraat zelf is een oud bebouwingslint, dat slingerend door het landschap plooit. Dit gedeelte van het buitengebied ligt op de overgang van een oud cultuurlandschap met van oorsprong in hoofdzaak een agrarische functie. Het aantal actieve agrarische bedrijven is in de loop der jaren echter afgenomen. Op veel voormalige bedrijfslocaties zijn nu burgers of andersoortige bedrijven gevestigd.

Een groenstructuur is aanwezig in de vorm van lijnelementen (wegbegeleidende singels en op perceelsgrenzen) en rond boererven.

Rondom de locatie zijn voornamelijk burgerwoningen aanwezig. Tegenover ligt een niet-agrarisch bedrijf (autobergingsbedrijf) en ten noorden ligt een kleine veehouderij (jongvee). Aan de noordwest zijde ligt een ondergrondse transportleiding (kerosine).



Figuur: ruimtelijk-functionele structuur

2.2 De bestaande situatie

Op de locatie is een melkveehouderij gevestigd. Er is vergunning voor 78 koeien, 39 stuks jongvee en 4 paarden. Op het bedrijf is verder een minicamping gevestigd met 2 kampeerplaatsen, die af en toe ook gebruikt wordt door het paardenbedrijf tijdens de workshops. In de oude varkensstal zijn drie appartementen gebouwd en in gebruik geweest als bed & breakfast voorziening. Deze zijn nog wel aanwezig maar verouderd en worden, omdat de vergunning afgelopen is (2012), niet meer verhuurd. Er zijn twee bedrijfswoningen aanwezig en toegestaan.

5126 NH, Biestraat 3, GILZE, GILZE EN RIJEN

Beschikingsdatum: 28-06-2013
RAV-tabelversie: RAV 2012-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12	78	936	0	94	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	4	18	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	8	35	0	2	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	27	119	0	7	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	4	20	0	6	0	0
Totalen								121	1128	0	110	0	10

Sluit venster

Tabel: milieuvergunning

Het bouwperceel is circa 1,5 hectare groot. Bij het bedrijf hoort circa 22 hectare agrarische cultuurgrond. Deze gronden zijn grotendeels ten westen van de boerderij gesitueerd, aansluitend aan het bouwperceel.



Figuur: situering en luchtfoto bestaande situatie

Totaal is er bijna 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedrijfsgebouwen zijn asbestvrij, op een loods na. Er is circa 5.000 m² aan voorzieningen voor voeropslag/verharding op het erf.

Op de locatie is, naast de 2 bedrijfswoningen, de volgende bebouwing aanwezig:



Figuur: Bestaande situatie

De locatie is via een tweetal inritten ontsloten op de Biestraat. Het perceel is landschappelijk ingepast met erfbeplanting op de perceelsranden (hagen, bossingel). Achter op het erf staan enkele solitaire bomen.

Bijzonder is de historie van de locatie. Bekend is dat er in 1785 een herberg gevestigd was op deze locatie. De boerderij en Vlaamse schuur zijn nog herkenbaar aanwezig en als cultuurhistorisch waardevol bestempeld. De oude bomen op het erf zijn tevens karakteristiek en sfeer en beeldbepalend.



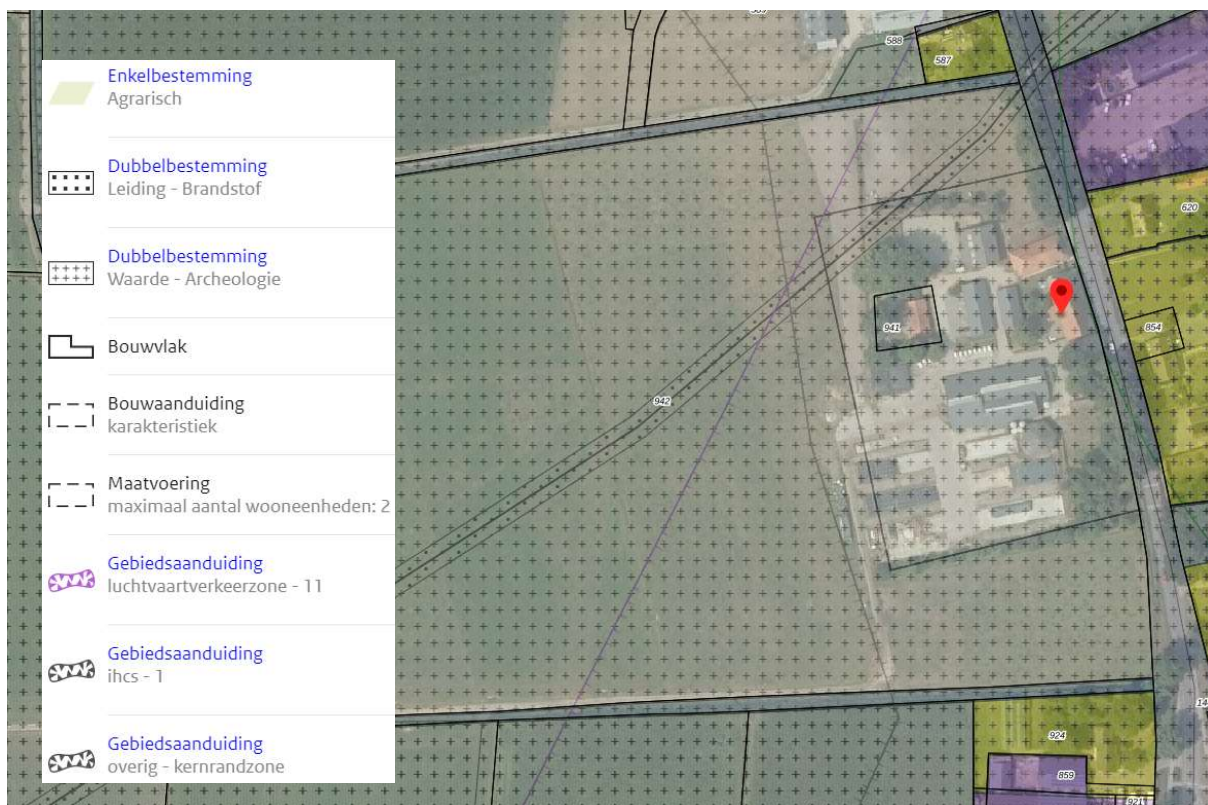
Figuur: topografische kaart situatie ca. 1850

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld in 2013.

Op grond van dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch'. Het bedrijfsperceel is voorzien van een bouwvlak van circa 1,5 hectare. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

De gronden rondom zijn verder voorzien van de dubbelbestemming Archeologie en de aanduidingen: Kernrandzone, cultuurhistorisch karakteristieke bebouwing alsmede diverse aanduidingen in verband met het vliegveld Gilze. Op de gronden achter de boerderij ligt een transportleiding voor brandstof, met bijbehorende beschermingszone.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

3 HET PLAN

3.1 Hoofdopzet van het plan

Het bestemmingsplan ziet op de planologische regeling voor de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Beëindiging van de agrarische functie van de locatie
- Een herbestemming naar een verblijfsrecreatieve functie van de locatie
- Behoud en ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en kwaliteiten
- Realisering van een goede landschappelijke inpassing en recreatief medegebruik van de agrarische gronden.

De gemeente beschouwt dit als een positieve ontwikkeling waarbij in het lint een nieuwe economische drager gerealiseerd wordt, passend in de omgeving. Hiermee wordt bijgedragen aan de vitaliteit van het karakteristieke lint van buurtschappen in Gilze Zuid-West. Tevens wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls van het perceel als gevolg van de sloop van bebouwing en de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan. Initiatiefnemer beoogt tevens een perspectiefvol verdienmodel te ontwikkelen ter vervanging van de agrarische bedrijfsfunctie.

De verschillende ruimtelijke ontwikkelingen worden hier per locatie nader toegelicht.

3.2 Functioneel

Gekozen wordt voor een verblijfsrecreatieve invulling voor de locatie. Het verblijfsrecreatieve concept zal gebaseerd worden op de volgende uitgangspunten: kleinschalig, kwaliteit, beleving van cultuurhistorie en boerenerf.

Het nieuwe recreatiebedrijf gaat zich richten op de volgende doelgroepen:

- Groepenmarkt met in de weekenden families en verenigingen. De ligging in de prachtige omgeving en de nabijheid van Tilburg, Breda, Baronie bieden veel kansen.
- In de midweken wordt gemikt op zakelijke groepen en senioren vakantiegroepen.
- De nadruk ligt op zelfverzorging door de groepen zelf.
- Ook internationale gasten (m.n. Belgen) worden verwacht.
- Arrangementen met collega-ondernemers in de omgeving.

De bestaande bedrijfswoning in de monumentale boerderij blijft als zodanig behouden. De tweede bedrijfswoning verliest haar functie als bedrijfswoning. Deze wordt als burgerwoning in gebruik genomen en behoudt haar woonfunctie.

3.3 Bebouwing

Het plan is om de bestaande melkveestal (800 m²) en voormalige varkensstal om te bouwen tot verblijfsrecreatieve accommodaties met totaal een tiental kamers (elk circa 35-45 m² groot) voor recreatief nachtverblijf, met daarbij een recreatie ruimte zodat families of kleinere groepen eventueel meerdere kamers kunnen huren. De zeven kamers in de melkveestal zijn geschikt voor maximaal 4 personen met eigen douche en toilet. De drie kamers in de varkensstal zijn geschikt voor maximaal 2-4 personen. Maximaal kunnen er dus 40 personen verblijven. De kamers zijn ook allemaal van buiten toegankelijk.

In de melkveestal worden een keuken, ontbijt- en recreatieve ruimte aangebracht (minimaal 100 m²). Er komt een stalling voor fietsen. De resterende ruimte is voor opslag. Alle kamers zijn ruim opgezet en worden rolstoeltoegankelijk (ook wat betreft sanitair).

De bestaande mestilo naast de melkveestal wordt omgebouwd tot een ontbijtruimte voor de gasten.

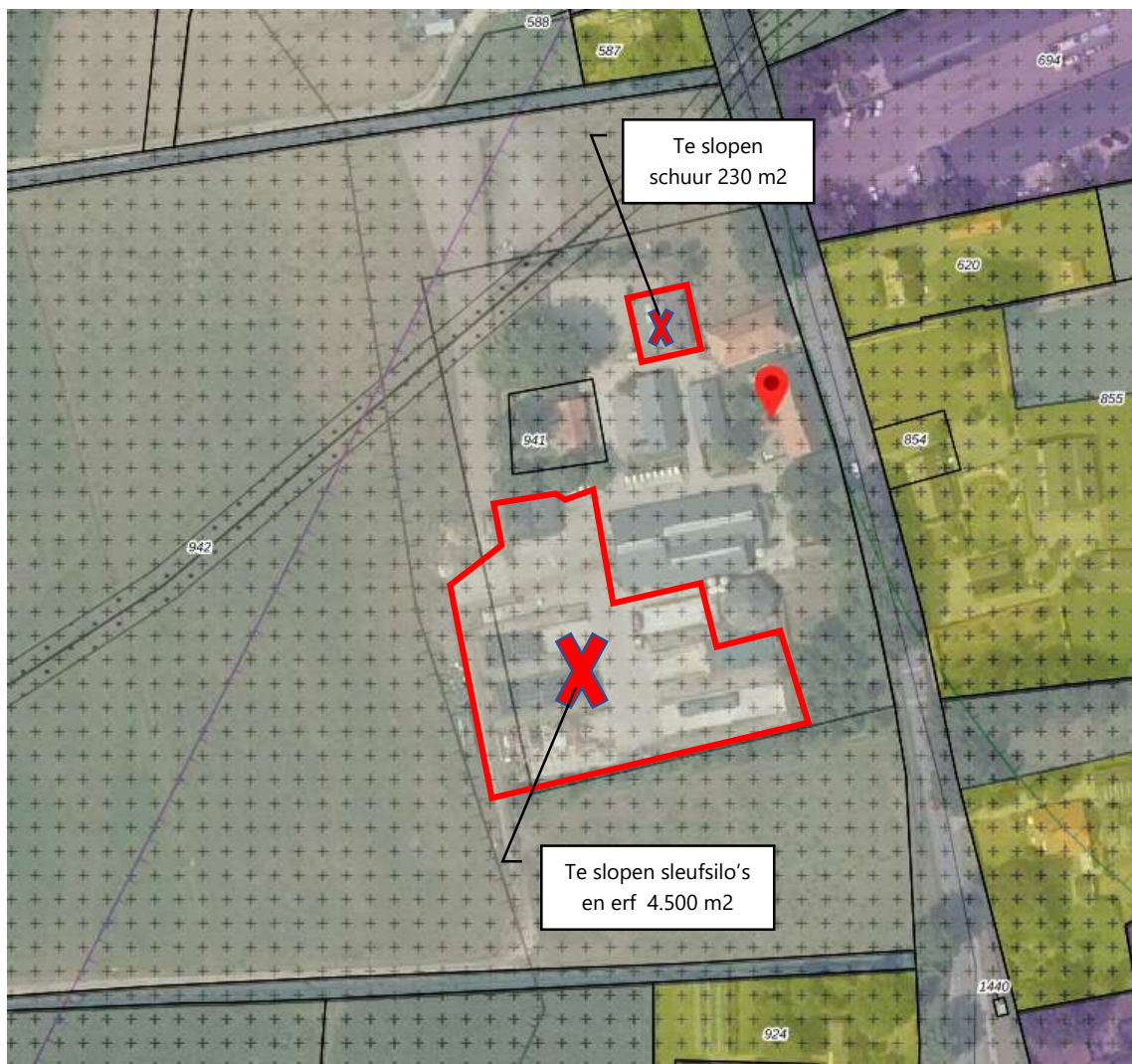
De twee bestaande woningen blijven behouden, evenals de bijbehorende bijgebouwen.

25. Indicatieve erfinrichting



Figuur: indicatieve erfinrichting en indeling bebouwing (Barbara Roozen)

Om tot een goede herinrichting van het erf te komen en hier ook een kwaliteitsimpuls aan te geven, wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt. Dit betreft de opslagloods van 230 m² aan de noordzijde van het erf. Ook zullen alle sleufsilos en erfverharding aan de zuidwest zijde van het perceel verwijderd worden, totaal circa 4.500 m².



Figuur: te slopen bebouwing

Alle activiteiten worden dus gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, die hiervoor wel aangepast en verbouwd dient te worden om deze geschikt te maken voor de nieuwe functie. De totale oppervlakte van de bebouwing voor verblijfsrecreatie bedraagt in de nieuwe situatie circa 1.200 m².

3.4 Verkeer en parkeren

In de nieuwe situatie kunnen maximaal 34 gasten verblijven. De meeste hiervan zullen per auto naar de accommodatie komen. De ontsluiting van de locatie is goed te noemen, door de ligging aan de Biestraat.

Parkeren van de voertuigen van de gasten vindt plaats direct bij de ingang van het perceel. Hiertoe zal voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aangelegd worden. Hier is voldoende ruimte aanwezig om circa 20 parkeerplaatsen te realiseren. Aan de noordzijde is een bestaande parkeervoorziening en inrit die privé gebruikt wordt.

3.5 Cultuurhistorie

De eerste bewoning van deze plek gaat terug tot in de 15^e eeuw. Daarna heeft de locatie verschillende ontwikkelingen doorgemaakt. Er is dus een zeer rijke historie die deels nog zichtbaar aanwezig is. Insteek van het plan is om de nog aanwezige cultuurhistorische elementen, zoals de boerderij met schop en bijgebouwen als ensemble te behouden en herkenbaar te houden. De historische waarde van de boerderij en het boeren erf is groot. Dit is een unieke kwaliteit van deze plek. Er zijn veel elementen die gebruikt worden om de historie meer beleefbaar te maken. Deze zullen terug komen in het inpassingsplan.



Figuur: aanzicht boerderij en vlaamse schuur

3.6 Natuur en landschap

Behalve op en rond het erf, voorziet het plan ook in herstel van natuur en landschapswaarden van de directe omgeving. Hiervoor worden diverse verwijzingen gemaakt naar de historische situatie, om die deels weer herkenbaar te maken. Naast aanplant met landschappelijke en ecologische waarde, wordt ook voorzien in aanleg van paden voor recreatief medegebruik van de omringende gronden. Herstel van oude paden die aansluiten op de oorspronkelijke

padenstructuur. Met deze paden wordt het netwerk van paden in de omgeving en rond het dorp versterkt, en aangesloten op andere voorzieningen in de omgeving.

Voor het plan is een inpassingsplan opgesteld dat voorziet in de landschappelijke inrichting van het erf en de omgeving. Dit plan, opgesteld door Barbara Roozen Tuin & Landschapsarchitectuur, is als bijlage bijgevoegd.



Figuur: landschappelijke inpassing (Barbara Roozen)

3.7 Inpassing in de omgeving

Op voorhand zijn geen ruimtelijke belemmeringen vanuit de omgeving te verwachten, die het plan blokkeren. Omliggende (agrarische) bedrijven en woningen liggen op ruime afstand van de planlocatie. Er wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van veehouderijen in verband met geurhinder. Aan de noordzijde van het perceel ligt een kerosineleiding van DPO. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour, en is niet belemmerend voor de beoogde herbestemming.

4 BELEID

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Inleiding

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze dertien belangen zijn:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Verantwoording

Het plangebied is niet gesitueerd binnen gebieden waar nationale belangen aan de orde zijn. Vanwege de ligging binnen de contouren van militair vliegveld Gilze gelden wel beperkingen ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Dit om het radarverkeer rond het vliegveld niet te belemmeren. Deze bouwhoogtes worden in dit bestemmingsplan niet overschreden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Inleiding

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Verantwoording

Het plangebied is niet gesitueerd binnen gebieden waar nationale belangen aan de orde zijn.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vult een aantal artikelen uit de Wro verder in. Onderwerpen zoals de wijze van voorbereiding van ruimtelijke besluiten, bepalingen over de manier waarop ruimtelijke besluiten beschikbaar moeten worden gesteld en een aantal financiële bepalingen zijn geregeld in het Bro. Ook noemt het besluit de aspecten waar een toelichting van een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, of een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo in elk geval op in moet gaan. Het gaat dan om:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het wettelijke vooroverleg;
- d. de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat op alle bovenstaande aspecten in.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringseis voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor verstedelijking aangepast. Als een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet in de eerste plaats worden onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor zover de stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, wordt vervolgens gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Verantwoording

Het plan ziet op de ontwikkeling van een kleinschalige recreatieve functie. Deze herbestemming vindt plaats op een bestaand bouwperceel voor een buitengebied gebonden functie. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing op dit plan.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

Door de komst van de Omgevingswet moeten gemeenten, provincies en rijk ieder een eigen Omgevingsvisie vaststellen. Veel verschillende regels en visies bepalen nu de kwaliteit van de Brabantse fysieke leefomgeving. Deze regels en visies zijn vastgelegd in verschillende plannen. Dat maakt het lastig om een goede afweging te maken over wat goed is voor die fysieke leefomgeving. Eén visie die al die losse regels en visies vervangt, maakt de afweging gemakkelijker, en geeft meer duidelijkheid over mogelijkheden en voor maatwerk.

De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld met als doel antwoord te geven op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen van 2050 te halen. De visie benoemt daarbij een vijftal hoofdpunten:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie krijgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en omgevingsprogramma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)

Algemeen

Naast één Omgevingsvisie moet de provincie ook één Omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de Omgevingsvisie staat beschreven wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Als er regels nodig zijn dan worden die opgenomen in de Omgevingsverordening.

Een verordening is een wet die regels bevat waaraan anderen zich moeten houden. Daarom wordt de verordening vastgesteld door Provinciale Staten. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (zoals de provinciale Milieuverordening, de Verordening natuurbescherming en de Verordening ruimte). De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat er regels in komen die vrijwel alle beleidsvelden van de provincie raken.

Behalve regels bevat de omgevingsverordening ook omgevingswaarden. Dat zijn normen die voor de kwaliteit van de fysieke omgeving gelden.

De Brabantse Omgevingsvisie, programma's en Omgevingsverordening horen bij elkaar. De verordening helpt bij het realiseren van de opgaven en doelen die in de visie en programma's zijn opgenomen. Daarom stelt de provincie eerst de omgevingsvisie op. Daarna volgen een uitwerking van beleid en maatregelen in de programma's en de Omgevingsverordening. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Brabantse Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's.

Vooruitlopend hierop is er een Interim Omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, later regelmatig op onderdelen gewijzigd). Deze Interim Omgevingsverordening is grotendeels een beleid neutrale omzetting van (onder meer) de Verordening ruimte Noord-Brabant en de overige provinciale verordeningen.

Basisprincipes

De Omgevingsverordening kent een aantal rechtstreeks werkende regels (zoals ten aanzien van de bescherming van grondwater, bodem, natuur, milieu, water). En er zijn instructieregels voor gemeenten, waaraan zij zich moeten houden bij het opstellen van nieuwe plannen of het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij deze instructieregels geldt een aantal basisprincipes die gehanteerd worden. Deze basisprincipes zijn vastgelegd in artikel 3.5 van de verordening en houden in dat invulling gegeven wordt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik, dit houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing en dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. In dit plan wordt daar invulling aan gegeven door gebruikmaking van een bestaand bouwperceel en bestaande bebouwing. Het plan leidt niet tot nieuw of uitbreiding van ruimtebeslag.
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering; De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. In dit plan wordt daar invulling aan gegeven door ondergrond, netwerklaag en de bovenste laag van cultuurhistorische en landschappelijke waarden in balans met elkaar te verbinden. De sanering van een veehouderij met haar bijbehorende emissies en deze te vervangen door een kleinschalig recreatief bedrijf rond een oud boeren erf, op een goed gesitueerde en ontsloten locatie, past binnen de principes van de lagenbenadering.
- c. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. In dit plan komt dat tot uitdrukking doordat de ondernemer de locatie een nieuw economisch perspectief geeft, met gebruikmaking van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten en kenmerken van de omgeving. Tegelijkertijd leidt het vervallen van de emissies naar de omgeving en de sloop van overvloedige bebouwing tot een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de verordening staat dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een *fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied* of de omgeving. Deze fysieke verbetering kan betrekking hebben op:

- a. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- b. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- c. het wegnemen van verharding;
- d. het slopen van bebouwing;
- e. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;

- f. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De afspraken rondom kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd in het Regionale afsprakenkader van de regio Hart van Brabant. Het plan wordt op basis hiervan aangemerkt als een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Voor deze plannen wordt naast landschappelijke inpassing een berekende bijdrage gevraagd, waarbij 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering. In de bijlage is deze berekening gemaakt. Ook is aangegeven hoe aan de gevraagde 20% voldaan wordt.

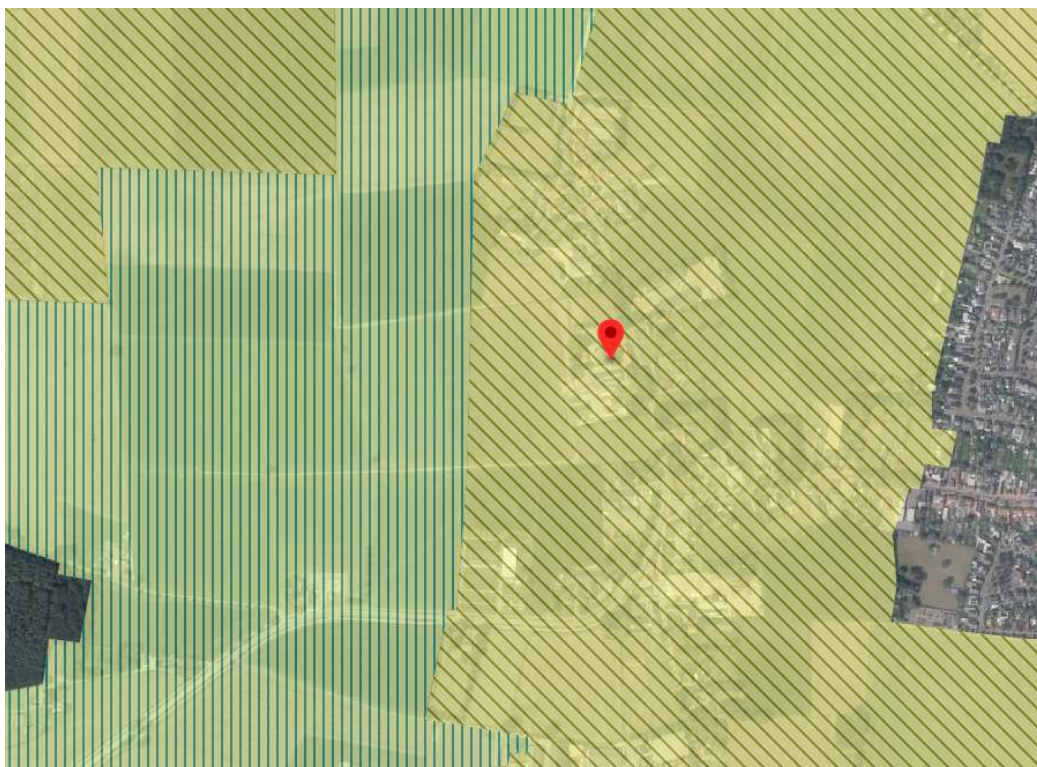
Op basis van het beoogde plan en de hierboven beschreven uitgangspunten zijn de huidige en nieuwe planologische situatie met elkaar vergeleken aan de hand van waardes die aan de bestemmingen toegekend worden. Hieruit blijkt dat er sprake is van een waardevermeerdering van bijna €210.000,-. Een inspanning van 20% van dit bedrag betekent dat er ruim €41.280,- geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering.

Met dit plan wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering door: het toevoegen van landschapselementen, behoud van cultuurhistorisch waardevol boerderijcomplex, sloop van bebouwing, wegnemen van verharding, de aanleg en het openstellen van wandelpaden over agrarische gronden. Deze inspanning levert een berekende investering op van ruim €43.000,-. Daarmee wordt voldaan aan de berekende kwaliteitsverbetering.

Deze kwaliteitsverbetering is vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage). De uitvoering en instandhouding van dit landschappelijk inpassingsplan wordt vastgelegd en geborgd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke bepaling.

Instructieregels

Voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling zijn vanuit de Interim Omgevingsverordening verder bepalingen relevant vanwege de ligging in *Gemengd landelijk gebied en Groenblauwe mantel*.



Figuur: Interim Omgevingsverordening, basiskaart Landelijk gebied

Het bouwperceel is gesitueerd binnen het Gemengd Landelijk Gebied. In het gemengd landelijk gebied bestaan mogelijkheden voor agrarische ontwikkelingen en andere aan het buitengebied gerelateerde functies. Het beleid is hier gericht op een gemengde plattelandseconomie waar naast de agrarische functie, ook ruimte is voor in het buitengebied passende niet-agrarische functies.

Artikel 73, lid 1 van de verordening maakt de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel in het landelijk gebied mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving; *De vestiging van een verblijfsrecreatieve voorziening past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Er is sprake van gemengd landelijk gebied, waar gestreefd wordt naar een gemengde plattelandseconomie. Met deze herbestemming wordt invulling gegeven aan een passende herbestemming van een agrarisch bedrijf. Ook het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie en het bestemmingsplan Buitengebied voorziet in de mogelijkheid om op deze locatie een verblijfsrecreatieve functie te vestigen.*

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; *In deze toelichting zijn de andere aspecten onderzocht en beoordeeld. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling een kleinschalig karakter heeft met beperkte effecten op de mobiliteit welke passen in het lokale verkeersbeeld. Het plan draagt bij aan de vitalisering van het platteland door een passende herbestemming te geven aan een stoppend agrarisch bedrijf nabij de bebouwde kom van Gilze. Het plan heeft geen beperkende of belemmerende effecten op andere (agrarische) bedrijven in de omgeving. Voor de nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de betreffende paragrafen in deze toelichting.*
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied; *met de sloop van een schuur en de landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.*
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel; *De omschakeling naar de recreatieve ontwikkeling vindt plaats op het bestaande bouwperceel. De 2^e bedrijfswoning achter op het perceel wordt afgesplitst van deze ontwikkeling. Dit is mogelijk op basis van artikel 3.69 van de verordening, zie hierna.*
 - c. overtollige bebouwing wordt gesloopt; *een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Dit betreft de opslagloods van 230 m² aan de noordzijde van het erf. Ook zullen alle sleufsilo's en erfverharding aan de zuidwest zijde van het perceel verwijderd worden, totaal circa 4.500 m².*
 - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Dit is niet aan de orde. Het plan voorziet niet in deze functies.

Artikel 73, lid 2 bepaalt dat het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

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

Aan deze voorwaarde wordt invulling gegeven door het bestemmingsplan te voorzien van een passende planologische regeling. In de regels wordt expliciet opgenomen welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan en wordt de maximale omvang van de bebouwing opgenomen. Ook wordt hierin geregeld dat opslag en stalling alleen in gebouwen mag plaatsvinden. Met de begrenzing van het bouwperceel, inclusief een kleine afwijkmogelijkheid voor de toegestane bebouwing, worden de grenzen van de nieuwe situatie planologisch geborgd. Verdere uitbreiding wordt met dit plan niet mogelijk gemaakt.

In artikel 3.73, lid 3 is bepaald dat als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein; *het plan ziet op de vestiging van een verblijfsrecreatieve functie die gelieerd is aan het cultuurhistorische karakter van het bouwperceel en de situering in een landelijke omgeving. Deze ontwikkeling past binnen het beoogde gemengde karakter van de omgeving. De kleinschaligheid van het plan blijkt uit de beperkte omvang van de bebouwing en het aantal bezoekers (maximaal 40 personen) dat hiervan gebruik kan maken.*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²; *dit is niet aan de orde.*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare. *In het bestemmingsplan is het bouwvlak vastgelegd. Dit bouwvlak is ruim 6.600 m² groot en kan niet volledig bebouwd worden. Hiermee is afdoende geborgd dat de maximaal toegestane bebouwing van ten hoogste 1 hectare niet overschreden wordt.*

Verder is van belang artikel 3.75, lid 2 van de verordening. Deze bepaalt dat in geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, in aanvulling op artikel 3.73, dat het bestemmingsplan borgt dat:

- a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- b. permanente bewoning is uitgesloten.

Het terrein wordt bedrijfsmatig beheerd door initiatiefnemer die in de bedrijfswoning woonachtig is. Deze bedrijfsmatige exploitatie is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Permanente bewoning van de verblijfsrecreatieve eenheden is uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan.

Met het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten komt de noodzaak voor de tweede bedrijfswoning te vervallen. De tweede bedrijfswoning achter op het erf gaat in gebruik worden genomen als burgerwoning. In artikel 3.69 van de verordening is bepaald dat het in gebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk is, als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In onderhavig plan wordt aan deze voorwaarden voldaan. Het plan ziet op het toestaan van één woning, er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. De overtollige bebouwing op de locatie (loods, sleufsilo's en kuilplaten) wordt gesloopt en het perceel wordt aan de agrarische bestemming onttrokken. In de nieuwe situatie krijgt de voormalige bedrijfswoning de bestemming Wonen.

De achterliggende agrarische cultuurgronden zijn gesitueerd binnen de Groenblauwe Mantel. In dit deelgebied staan ruimtelijke ontwikkelingen mede ten dienste van het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur, landschap, bodem en waterhuishouding. Hieraan wordt invulling gegeven door het landschappelijk inpassingsplan dat voorziet in de aanleg van nieuwe landschapselementen op agrarische gronden.

Verder zijn er vanuit de verordening aanduidingen van toepassing op het plangebied, samenhangend met de beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderij (verbod uitbreiding en beperkingen veehouderij, staldering, bescherming natura2000). Aangezien het plan voorziet in de beëindiging van een veehouderij binnen deze aanduidingen, wordt daarmee aangesloten op het provinciale beleid. Met dit plan wordt bijgedragen aan de beoogde verbetering van ruimtelijke en milieukwaliteit door sloop van bebouwing en het vervallen van emissies (geur, fijn stof, ammoniak) gerelateerd aan de agrarische bedrijfsvoering. Deze aanduidingen en de daarmee samenhangende beperkingen zijn daarmee voor dit plan verder niet relevant.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening voldaan kan worden.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied 2015

De gemeente Gilze en Rijen beschikt over een structuurvisie Stedelijk Gebied, die deels ook de omgeving Biestraat aangaat. In de Structuurvisie wordt de relatie tussen dorp en het direct omringende buitengebied benadrukt. De karakteristiek van het landschap en de

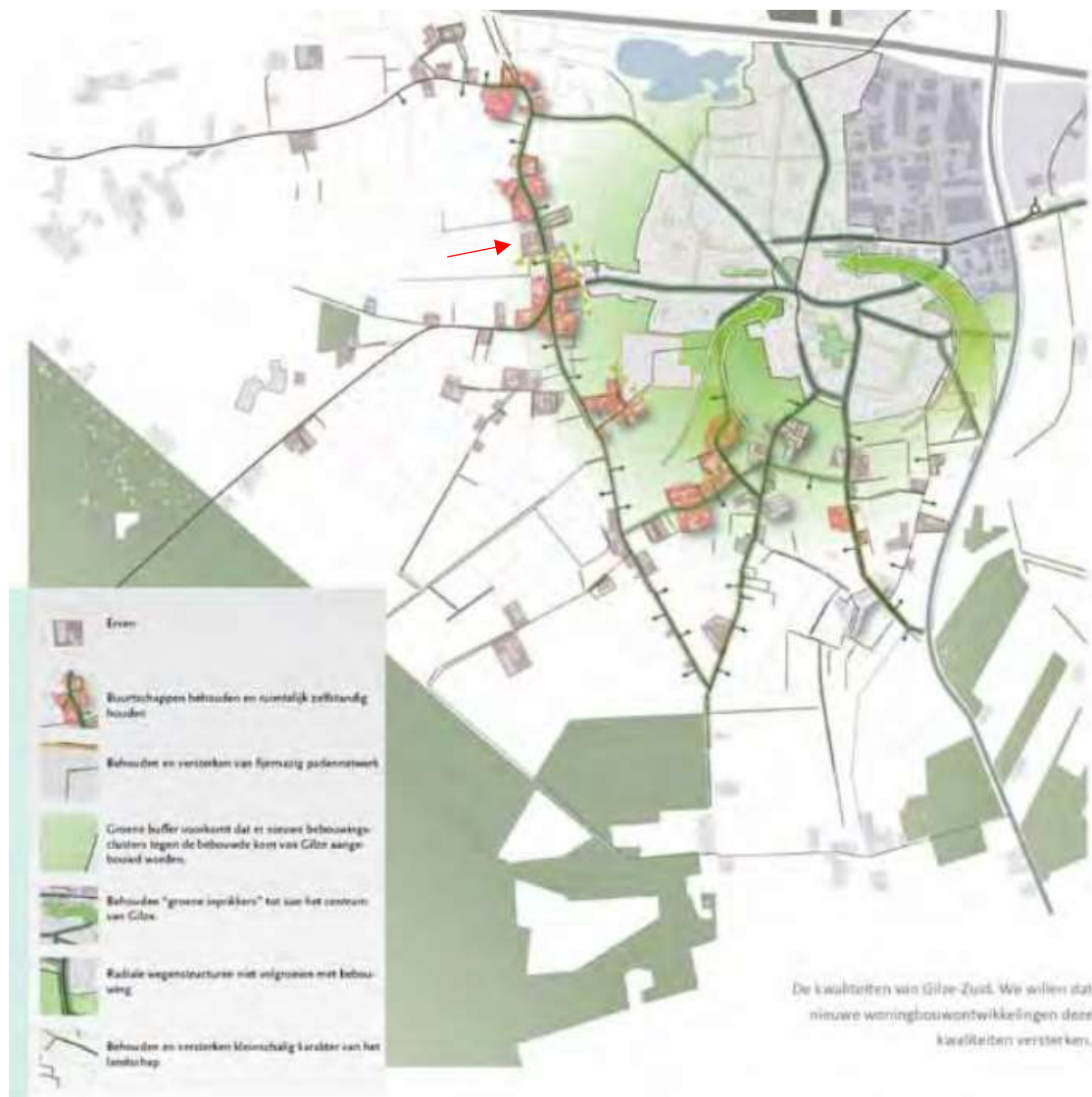
geleidelijke overgang van bebouwde kom naar buitengebied, zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die behouden moeten blijven. Voor dit deel van de gemeente wordt in de visie geen concrete ontwikkelingsrichting aangegeven. Bij kleinschalige ontwikkelingen gaat het met name om het behoud van de bestaande kwaliteiten.

Daarbij gaat het om:

- Openhouden tussenruimte tussen dorp en Biestraat
- Intact laten van groene inprickers naar het centrum
- De radiale wegenstructuur niet vol laten groeien met lintbebouwing
- Behoud fijnmazig padennetwerk
- Behoud kleinschalig karakter van het landschap
- Behoud kleinschalig karakter van buurtschappen, zoals de Biestraat.

Verantwoording

Het voorliggende plan schikt zich in de beoogde kwaliteiten en ontwikkelingsrichting zoals die voor de omgeving Biestraat is geformuleerd in de Structuurvisie.



Figuur: kaartbeeld Structuurvisie Stedelijk Gebied

Bestemmingsplan Buitengebied

In het vigerende bestemmingsplan buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in geval van beëindiging van de agrarische hoofdactiviteit. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming te wijzigen in een andere bestemming zoals t.b.v. vormen van recreatief nachtverblijf, tot maximaal 500 m².

Daaraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk;
2. stapeling/cumulatie van vervolgfuncties is niet mogelijk;
3. 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.

4. het bepaalde onder 3 is niet van toepassing indien het cultuurhistorische waardevolle bebouwing betreft;
5. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
6. het bouwvlak wordt verkleind waarmee het huidige erf wordt vastgelegd;
7. 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;

Het voorliggende plan voldoet op onderdelen niet aan deze voorwaarden. Derhalve zal er sprake moeten zijn van een herziening van het bestemmingsplan, om het plan te kunnen realiseren. De regeling in het vigerende bestemmingsplan is niet meer actueel. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan, heeft de beleidsmatige context rond stoppende agrarische bedrijven zich gewijzigd. Dit heeft onder meer geleid tot ruimere mogelijkheden voor herbestemming zoals de regeling in de provinciale Omgevingsverordening.

Het college van B & W heeft derhalve ook besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het plan, onder de gestelde voorwaarden.

5 RUIMTELIJKE ASPECTEN

5.1 Flora en fauna

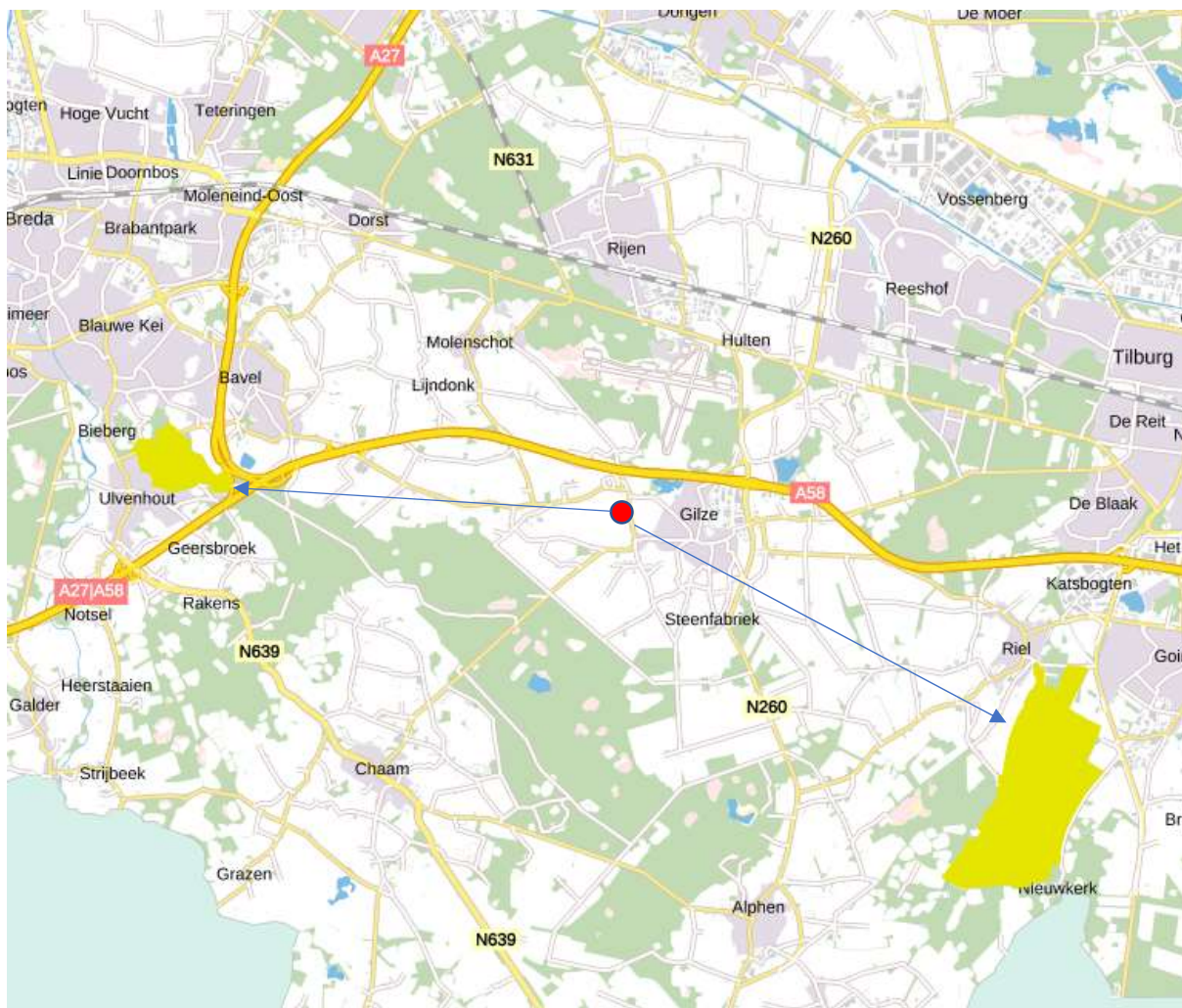
Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hiermee zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en Faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet. De wet heeft tot doel om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. In de Wet natuurbescherming worden gebiedsbescherming, soortenbescherming en bosbescherming in aparte delen behandeld, voortbouwend op de drie vervangen wetten.

Gebiedsbescherming: Natura 2000 en Natuurnetwerk Brabant

De Natura 2000-gebieden vormen een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen worden nagestreefd voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke soorten en leefomgevingen bescherming verdienen. Dit zijn de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats.

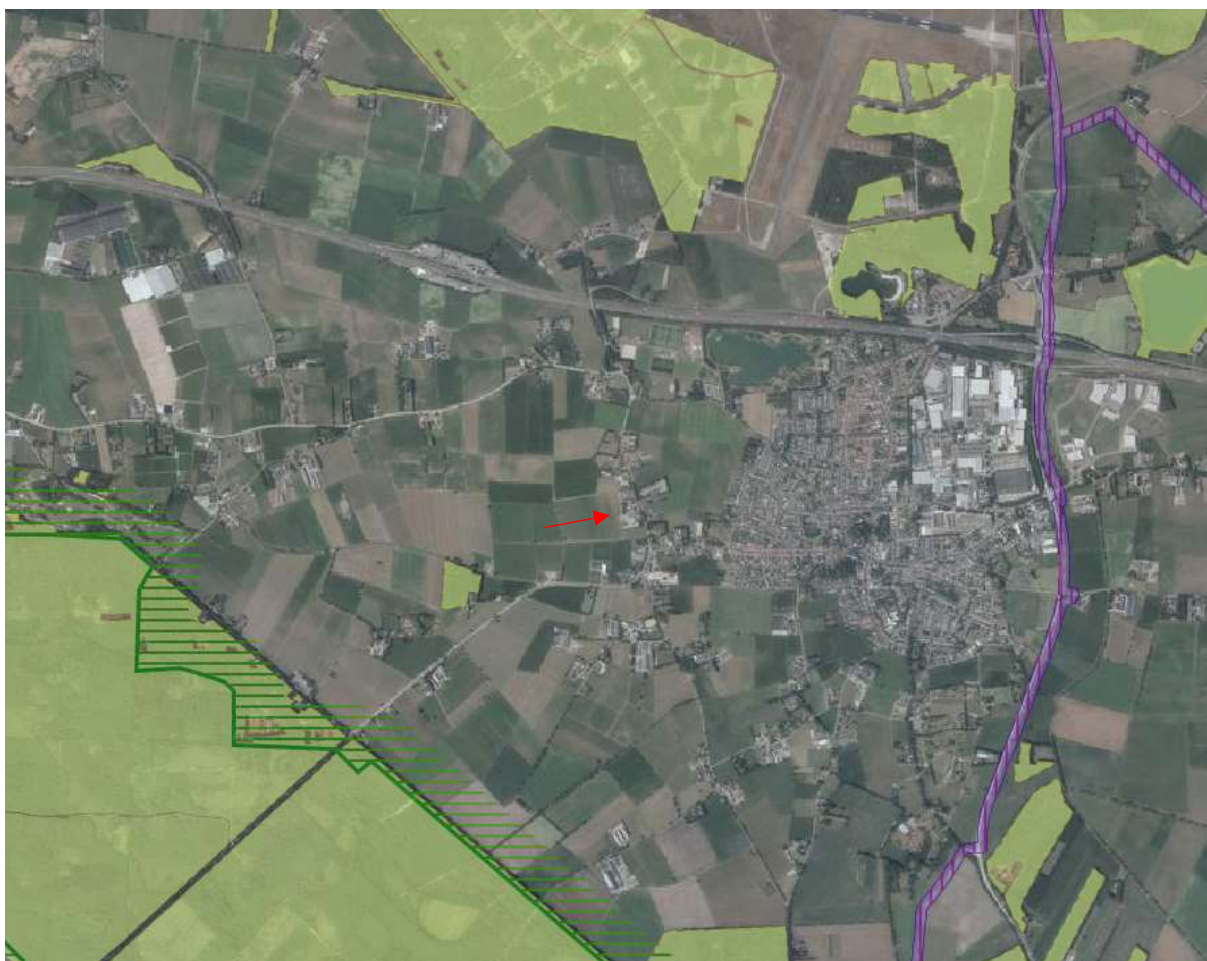


Figuur: situering t.o.v. Natura2000 gebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich Natura2000 gebieden. Het betreft het Ulvenhouts Bos 129 en de Regte Heide & Riels Laag 134. Beide gebieden liggen op circa 7 kilometer van het plangebied.

Het provinciale Natuurnetwerk is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverordening. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Ten noorden van de locatie ligt de Molenschotse Heide (circa 1,5 km), ten zuidwesten ligt het bosje bij Klein Heike (800 meter) en het Princenbosch (circa 1,8 km).

De planlocatie is niet gesitueerd binnen deze beschermde natuurgebieden. Gezien de aard van de functieverandering, de afstand tot deze gebieden en de beperkte ruimtelijke impact van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.



Figuur: situering t.o.v. Natuurnetwerk Brabant

Soortenbescherming

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Dit kan er toe leiden dat het voortbestaan van de soort op termijn in gevaar komt. Om dit te voorkomen beschermt de Wet natuurbescherming in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort.

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

- Vogels in de zin van de Vogelrichtlijn
- Dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en in de Europese verdragen van Bonn en Bern
- Overige soorten, als bedoeld in bijlagen A en B bij de Wet natuurbescherming

De wet hanteert het nee, tenzij principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Wel is het

mogelijk om een vrijstelling of ontheffing aan te vragen. In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is per categorie bepaald welke verboden gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend.

De planlocatie betreft een bestaand, grotendeels verhard bedrijfsperceel dat in agrarisch gebruik is. Buiten een kleine schuur en verharding wordt in het kader van dit plan geen bebouwing gesloopt en/of groen verwijderd. Ook de omliggende gronden zijn in gebruik als agrarisch cultuurgrond. Deze hebben enkel betekenis voor algemeen voorkomende soorten. Specifieke biotopen ontbreken.

Voor het plan is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie bijlage). Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

Soortenbescherming: *De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten, de groenstructuren maken wel deel uit van het functioneel leefgebied van de huismus. Derhalve dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden om verstoring op de soort te voorkomen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.*

Gebiedsbescherming: *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Aeriusberekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.*

Houtopstanden: *Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, huismussen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

De sanerings- en renovatiewerkzaamheden aan de Biestraat 3 te Gilze is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Het plan voorziet verder in een landschappelijke inpassing op het erf en van de omringende agrarische gronden, die naast een landschappelijke functie ook een ecologische waarde hebben. Met de inrichting met bossingels en bloemrijke akkerranden wordt bijgedragen aan

de versterking van de ecologische betekenis van de agrarische percelen voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.

Algemene zorgplicht

In het algemeen geldt op grond van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming een algemene zorgplicht voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.2 Cultuurhistorie

Wettelijk 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.

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

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

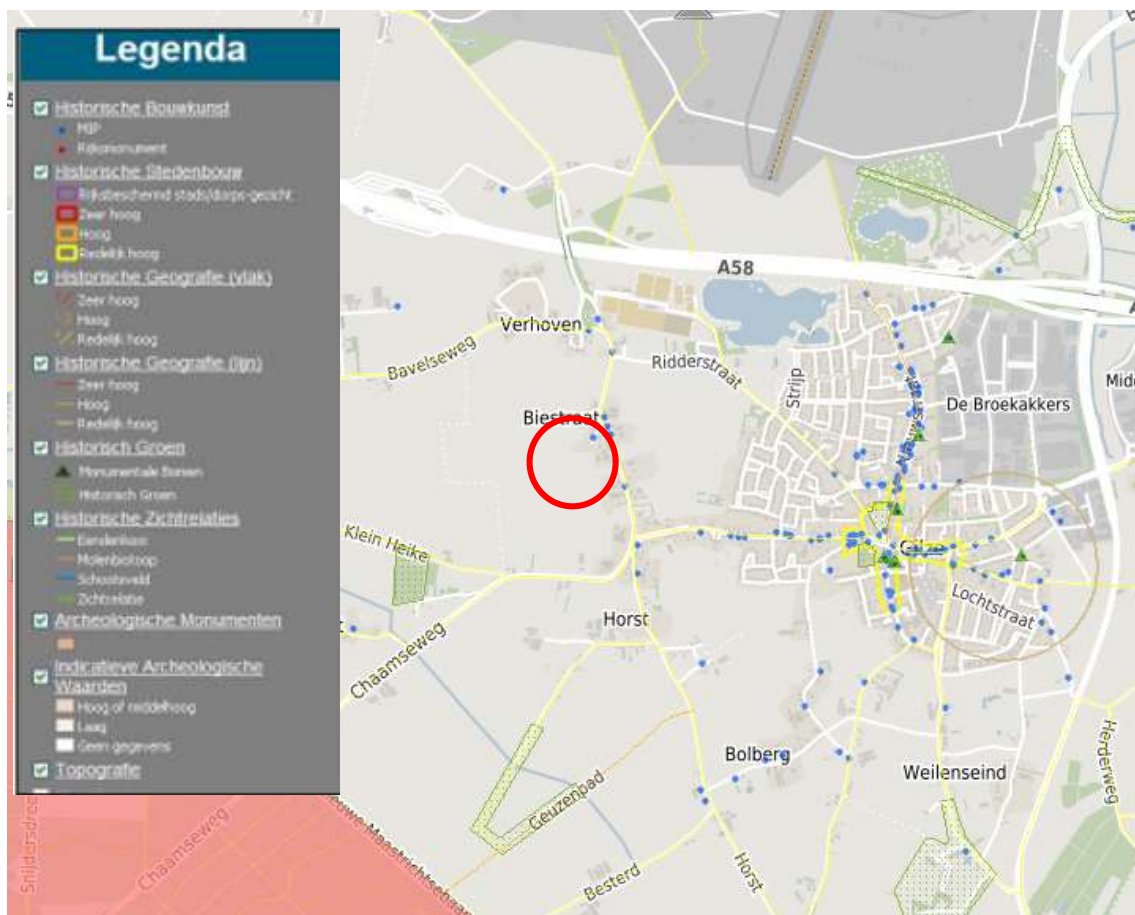
te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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

De omgeving van de locatie is op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie uit 2006 niet als cultuurhistorisch waardevol benoemd. Alleen de Biestraat zelf heeft als historisch-geografisch lijnelement een redelijk hoge waarde.



Figuur: Cultuurhistorische waardenkaart 2006 (provincie Noord-Brabant)

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Verordening ruimte is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld. De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Verordening Ruimte. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

Beleid gemeente Gilze en Rijen

De gemeenten Gilze en Rijen beschikt over de 'Erfgoedverordening 2010 gemeente Gilze en Rijen', gewijzigd in 2019. Op grond van de Erfgoedverordening worden gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden beschermd. Als onderdeel van het opstellen van de

verordening heeft een inventarisatie en waardering van de gemeentelijke cultuurhistorische waarden en kwaliteiten plaatsgevonden.

De locatie Biestraat 3 in Gilze is beschreven en aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol object. Dit heeft geleid tot een beschermende regeling in het bestemmingsplan Buitengebied door aan de boerderij de aanduiding 'karakteristiek' toe te kennen. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt gestreefd naar behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van de op deze gronden aanwezige bouwwerken. Dit houdt in dat:

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

Deze beschermingsregeling wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. Voor de boerderij en vlaamse schuur zijn geen ingrepen aan de orde. Deze blijven ongewijzigd. In dit bestemmingplan wordt de beschermende werking met de aanduiding 'karakteristiek' uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

Ook in de provinciale MIP is de boerderij met vlaamse schuur opgenomen als cultuurhistorisch waardevol vanwege de gaafheid van het complex.

Algemeen over Biestraat e.o.

Boerderijencluster de Bie (Biestraat) ontstaan als ontginningsstructuur in loop 18^e en in 19^e eeuw. Als geografisch/topografische structuur zeer duidelijk in landschap herkenbaar. De Bie cluster is vooral karakteristiek door de landarbeidershuisjes die verspreid tussen de boerderijen staan. Cluster zeer beeldbepalend en van grote cultuurhistorische waarde.

Biestraat 3

Oorspronkelijk 2^e helft 18^e eeuw. Huidige boerderij 1866/1888.

Langgevel boerderij met Vlaamse schuur 1888. Boerderij ligt met lange gevel direct langs straat. Vlaamse schuur er rechts naaststaat met kopse zijde naar de weg.

1961. Open stal melkvee met bakstenen zijden aangebouwd (Architect J.J. Keusters, Gilze)

1967. Linker- en rechterzijgevel verbouwd. Vensters gewijzigd.

Karakteristieke vormgeving gevels (vensters frontgevel met kozijnen met zes panelen glas en met luiken) en gecombineerd zadel/schilddak belegd met riet. Vlaamse schuur opgetrokken van baksteen en afgedekt met riet en rode Muldenpannen.

Mooi ensemble objecten.

Beeldbepalend vanwege ligging (frontgevel hoeve direct langs de weg) en architectuur (zee mooie vormgeving oude hoeve met rieten dak, geklompde houten poorten en vensters met luiken).

Object hoort tot een van de allermooiste in Buitengebied Gilze.

Wordt beschreven om cultuurhistorisch waarde.

Figuur: beschrijving cultuurhistorische waarden Biestraat en Biestraat 3

5.3 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

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

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

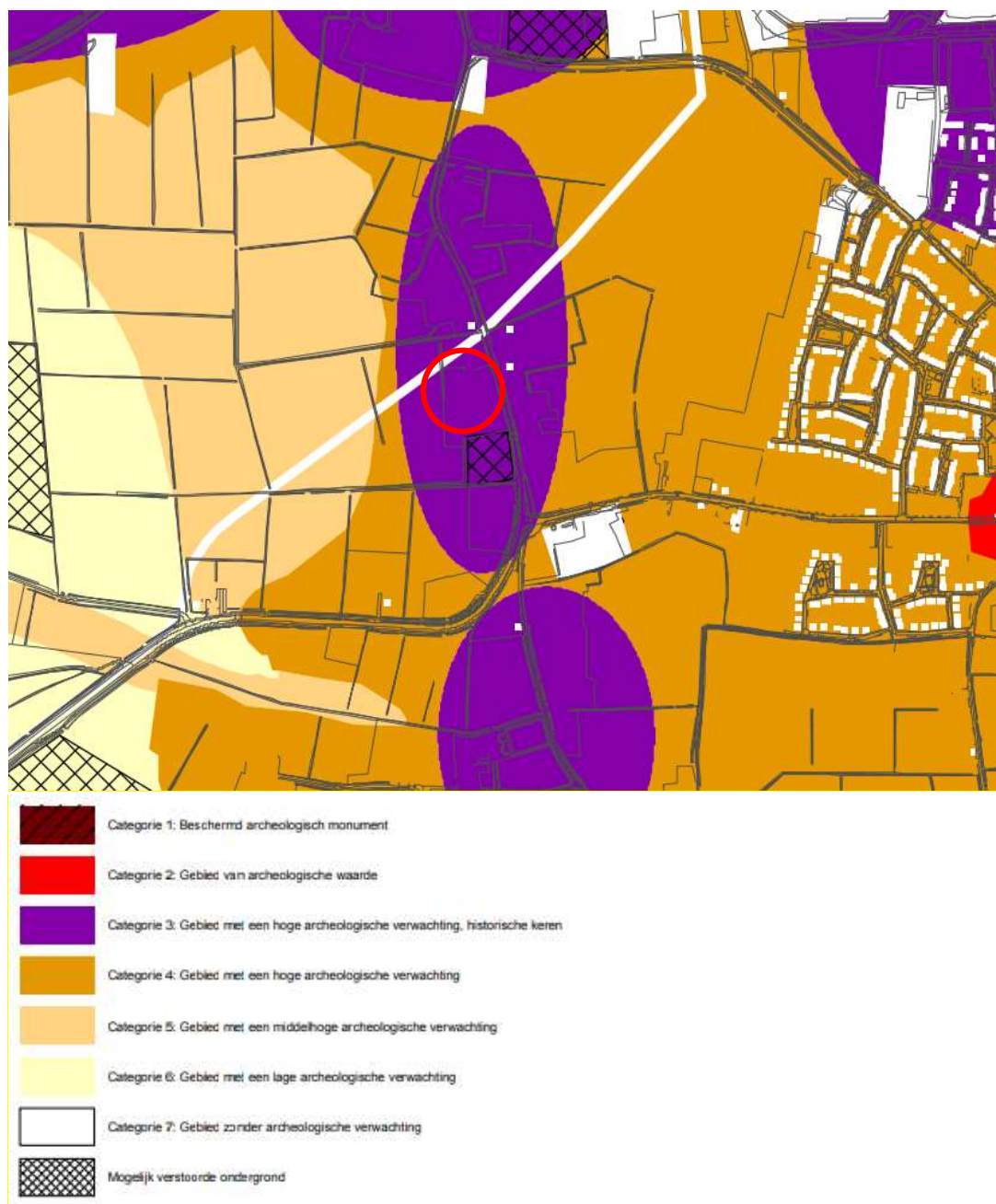
Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch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

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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Gilze en Rijen beschikt over een eigen kaderbeleid, met in het verlengde daarvan een archeologische beleidsadvieskaart. De waardering van deze kaart is doorvertaald naar het bestemmingsplan, waar de diverse categorieën opgenomen zijn als dubbelbestemming met een beschermende regeling voor de mogelijke archeologische waarden van de ondergrond.

De planlocatie ligt zowel binnen de categorie 3, 4 en 5. Dit houdt in dat wanneer de grond geroerd of bebouwd gaat worden op een oppervlakte groter dan respectievelijk 250 m², 500 m² en 2.500 m² én dieper dan 0,4 m – mv er archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Dit is vertaald in de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3, 4 en 5 in het bestemmingsplan.



Figuur: archeologische beleidskaart voor de gemeente Gilze en Rijen

Verantwoording

Bestemmingsplan Biestraat 3 Gilze

Er wordt binnen het bestemmingsplan alvast vooruit gekeken naar de omgevingsvergunning. Op basis van het oorspronkelijke schetsplan waarbij het nodige bodemverzet zou plaatsvinden voor sloop en landschappelijke inpassing, dient in het kader van het bestemmingsplan een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden. Hierin wordt het archeologisch belang afgewogen tegen de gewenste ontwikkeling en wordt inzichtelijk voor de lange termijn of en waar een archeologische dubbelbestemming nodig is.

Op basis van het oorspronkelijke schetsplan, zouden de volgende voornemens bodemverstoring en onderzoeksplichtig zijn:

- Slopen opslagloods 230 m² en sleufsilo's en erfverharding 4500 m²
- Herinrichting van het erf / landschappelijk inpassingsplan (aanplant bomen, hakhoutsingels etc)
- Aanleg 20 parkeerplaatsen

Het is de bedoeling dat dit alles in het archeologisch vooronderzoek in detail aan elkaar wordt afgewogen middels bureauonderzoek en een IVO-verkennende fase (boringen). De boringen dienen om de verschillende archeologische zones beter in beeld te krijgen of ze te ontcrachten en om de vermeende verstoringsdiepte aan te tonen. Het dient expliciet niet om vindplaatsen op te sporen. Op basis van dit onderzoek worden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' in beeld gebracht of ontcracht en kan men indien wenselijk/nodig het inrichtingsplan aanpassen indien daarmee schade aan het archeologisch bodemarchief voorkomen kan worden. Zolang dit onderzoek nog niet is uitgevoerd, blijven de bestaande dubbelbestemmingen gehandhaafd.

Voor het plan is een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd door KSP Archeologie (zie bijlage). Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. De archeologische verwachting is naar aanleiding van het onderzoek bijgesteld en kan opgesplitst worden in vijf gebieden, zie bijgaande figuur.

Dit heeft ook tot consequentie dat nader onderzoek noodzakelijk zou zijn voor enkele deelgebieden. De regio-archeoloog heeft aangegeven dat er een verkennend booronderzoek uitgevoerd dient te worden als de sloop van de stal zorgt voor een bodemverstoring dieper dan 40 cm over een oppervlak groter dan 100 m². Dit geldt ook als andere ingrepen (aanplant bomen) binnen hun afzonderlijke zone voor een grotere verstoring leiden dan toegestaan.



Figuur 14 Nieuwe op te nemen dubbelbestemmingen op basis van beoordeling rapport door de regio-archeoloog

Consequenties van het onderzoek

De bevindingen van het archeologisch bureauonderzoek en het daaruit resulterende selectieadvies van de regioarcheoloog, is voor initiatiefnemer aanleiding geweest om de oorspronkelijke plannen aan te passen.

Deelgebied Archeologie 2 en 3

In dit deelgebied vinden geen bouwactiviteiten plaats. De functieverandering vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Ook vindt op dit deel geen aanplant plaats behoudens een normale tuinrichting. Dit houdt in dat er enkel oppervlakkig ingezaaid wordt met gras en kruidensoorten. De werkzaamheden hiervoor en de beworteling gaan niet dieper dan 30 cm – mv. In dit deelgebied gaat wel een schuur gesloopt worden. Deze schuur is deels onderkelderd. Om geen verstoring teweeg te brengen wordt deze schuur alleen bovengronds gesloopt. De locatie wordt verder afgewerkt met zand/tuinaarde en ingezaaid

met gras en kruidensoorten waarvoor de werkzaamheden en beworteling niet dieper gaan dan 30 cm –mv. Hiermee wordt binnen dit deelgebied binnen de vrijstellingsgrenzen gebleven. Verder is aan de orde de aanleg van parkeerplaatsen op dit deel van het terrein. Hiervoor vinden geen graafwerkzaamheden plaats dieper dan 30 cm -mv. De gronden zijn reeds egaal en de parkeervoorzieningen worden aan het bestaande oppervlak halfverhard uitgevoerd. Dit leidt niet tot mogelijke verstoring van archeologische waarden.

Deelgebied Archeologie 4

In het deelgebied Archeologie 4 vinden geen werkzaamheden of bouwactiviteiten plaats. De functieverandering vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Fundering en constructie van de bestaande bebouwing blijft ongewijzigd. Enkel aanzicht en inrichting zullen aangepast worden. Ook vindt op dit deel geen aanplant plaats behoudens een normale tuininrichting de aanleg van bloem- en kruidenrijke beplanting op perceelsgrenzen. Dit houdt in dat er enkel oppervlakkig ingezaaid wordt met gras en kruidensoorten. De werkzaamheden hiervoor en de beworteling gaan niet dieper dan 30 cm – mv.

Verder wordt de bestaande kuilplaten verwijderd. Deze platen liggen zonder constructie op maaiveld. Bij het verwijderen ervan vinden geen bodemversturende ingrepen plaats. Na verwijdering worden deze gronden ingezaaid met gras en bloem- en kruidenrijke beplanting.

Deelgebied Archeologie 5

Op de verder westelijk gelegen agrarische gronden worden bloemrijke akkerranden aangelegd. Dit gebeurt binnen de normale bouwvoor (30 cm -mv). Ook worden enkele wilgen aangeplant. De oppervlakte die dit betreft bedraagt enkele vierkante meters. Hiermee wordt binnen de toegestane verstoringsoppervlakte van 2.500 m² gebleven. Bovendien is de ondergrond door het jarenlange agrarische gebruik hier al verstoord, binnen de normale agrarische bouwvoor.

Geconcludeerd kan worden dat er geen bouwwerken of werkzaamheden plaats vinden waarbij de bodem geroerd wordt die leiden tot overschrijding van de toegestane verstoringsoppervlakte. Mocht dit in de toekomst wel aan de orde zijn dan blijft de planologische bescherming met de dubbelbestemmingen voor archeologie gehandhaafd en geldt een onderzoeksplicht alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden. Verder geldt de algemene zorgplicht en meldingsplicht op grond van de Monumentenwet.

5.4 Mobiliteit

Verkeer

Met de sanering van het agrarisch bedrijf vervalt ook het daarmee samenhangende, veelal zwaar, bedrijfsverkeer.

Het plan ziet op de functieverandering van een bestaand bouwperceel van agrarisch naar verblijfsrecreatie. De locatie is goed ontsloten via de gelijknamige straat. Via een tweetal bestaande inritten wordt verkeersveilig aangesloten op deze weg. Van hieruit wordt makkelijk aangesloten op de regionale wegenstructuur.

De verblijfsrecreatieve functie heeft een arbeids- en bezoekersextensief karakter. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal niet significant wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. Uitgaande van maximaal 40 gasten bij een gemiddelde bezetting van 2 personen per auto, wordt ingeschat dat er sprake is van minder dan 100 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit is met inbegrip van verkeersbewegingen personeel. Deze toename past in het lokale verkeersbeeld en de capaciteit van de Biestraat. Hier zijn geen aan de wegcapaciteit gerelateerde knelpunten bekend.

Als gevolg van de planontwikkeling worden geen problemen verwacht met betrekking tot de verkeersafwikkeling op omliggende wegen.

Parkeren

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat indien dit leidt tot toename van de parkeerbehoefte, initiatiefnemers op eigen terrein moeten voorzien in de parkeerbehoefte. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de Nota parkeernormen van de gemeente uit 2017. Voor verblijfsrecreatie worden de volgende parkeernormen gehanteerd.

Parkeernormen horeca en (verblijfs)recreatie

Horeca en (verblijfs)recreatie (per 100 m ² bvo)	Centrum	Overig	Aandeel bezoekers
Camping (per standplaats)	n.v.t.	1,2	90%
Bungalowpark (per bungalow)	n.v.t.	1,7	91%
1* Hotel (per 10 kamers)	0,4	2,4	77%
2* Hotel (per 10 kamers)	1,4	4,1	80%
3* Hotel (per 10 kamers)	2,1	5,0	77%
4* Hotel (per 10 kamers)	3,4	7,2	73%
5* Hotel (per 10 kamers)	5,3	10,6	65%
Café/Bar/Cafetaria	5,0	6,0	80%
Restaurant	9,0	13,0	80%
Discotheek	6,9	20,8	99%
Evenementenhal	5,5	8,5	98%

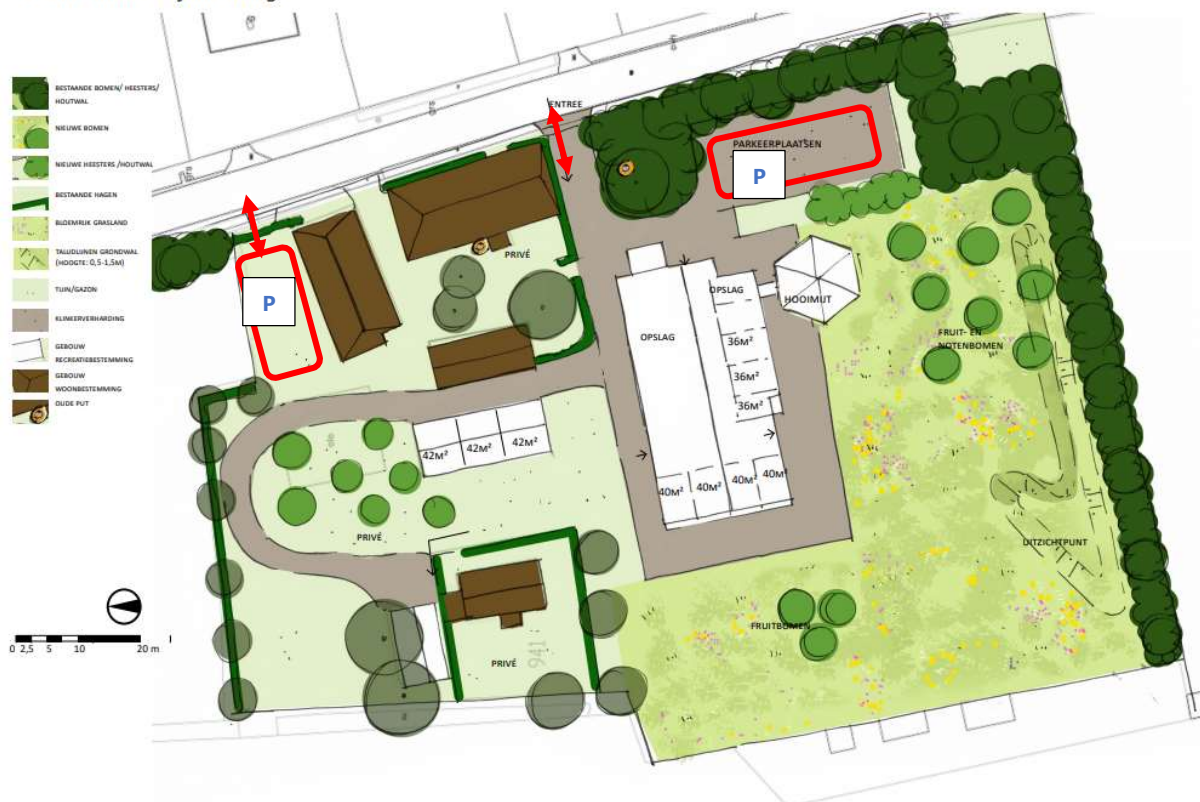
tabel 10: parkeernormen horeca en (verblijfs)recreatie

Het voorliggende plan voor een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening (circa 1.000 m² bvo) in het buitengebied is moeilijk in een van de genoemde categorieën te plaatsen. Het is geen camping, geen hotel en ook geen bungalowpark. Met die laatste categorie laat het zich nog het meest vergelijken. Op de locatie komen 10 eenheden (7 in de voormalige koeienstal, 3 in de reeds bestaande voorziening). Toepassing van de parkeernormen voor een bungalowpark (1,7 parkeerplaats per eenheid) zou in deze situatie leiden tot een parkeereis van 17 parkeerplaatsen. Gerelateerd aan het maximaal aantal bezoekers dat tegelijkertijd gebruik kan maken van de voorziening (40 personen) is dat een reëel aantal.

Er is op eigen terrein voldoende ruimte om deze 17 parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg.

Voor de twee woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen worden nabij de woningen gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar op eigen terrein.

25. Indicatieve erfinrichting



Figuur: ontsluiting perceel en parkeren

5.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Aangesloten wordt op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

6 MILIEU-ASPECTEN

6.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dat onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen eventueel moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Gelet op het doel van voorliggend bestemmingsplan, de functiewijziging van agrarisch naar een hoofdzakelijk verblijfsrecreatieve functie, is sprake van een nieuw milieugevoelige functie. In principe dient hiervoor een verkennend bodemonderzoek verricht te worden. Aangezien de functieverandering plaats vindt in bestaande bebouwing die agrarisch nog in gebruik is kan dit verkennende onderzoek nu niet uitgevoerd worden. Daarom is gekozen nu te volstaan met een historisch bodemonderzoek (zie bijlage). Uit dit onderzoek volgt dat de locatie onverdacht is en er op voorhand geen belemmeringen te verwachten zijn.

Bij het beëindigen van de veehouderij zal in geval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen vervolgens aangetoond dienen te worden dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond.

6.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer en industrielawaai als gevolg van het plan naar de omgeving en vice versa. De Wet geluidhinder biedt het kader voor de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen én geluidsgevoelige terreinen tegen het geluid van de volgende geluidbronnen:

- * wegverkeer (niet 30 km wegen),
- * spoorwegen en van
- * gezoneerde industrieterreinen.

Wat onder geluidgevoelige gebouwen en terreinen verstaan wordt, is in een limitatieve lijst opgenomen. Verblijfsrecreatieve objecten staan niet op die lijst, en genieten dus geen bescherming in het kader van de Wet geluidhinder.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is (bijvoorbeeld rond 30 km wegen of bij bedrijven die niet op Wgh-gezoneerd bedrijventerrein liggen) vind de bescherming tegen geluid via de invulling van "een goede ruimtelijke ordening" plaats (Wro/Wabo). Uit jurisprudentie volgt dat wanneer milieugevoelige functies weliswaar geen bescherming genieten ingevolge de Wet geluidhinder, dit niet betekent dat de recreatiewoningen in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Wanneer een plan recreatief nachtverblijf toestaat, waar met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in de recreatiewoningen, komt in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan de recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe. Dit betekent niet dat deze situaties meteen grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening hiervoor een motivering gegeven te worden.

Toetsing

In dit geval is sprake van een situatie waarbij de accommodaties voor recreatief nachtverblijf op circa 30 en 45 meter uit de as van de Biestraat zijn gesitueerd. Gezien de functie van de weg en de geringe verkeersintensiteiten op de Biestraat (< 3.000 mvt/etmaal) is hiervan geen verkeerslawaaï te verwachten.

De afstand tot de A58 bedraagt ongeveer één kilometer. De afstand tot de spoorlijn Tilburg-Breda bedraagt circa 4,5 kilometer. De accommodatie bevindt zich buiten de onderzoekszone van deze (spoor)wegen.

Ten noorden van de planlocatie ligt het vliegveld Gilze-Rijen, op een afstand van ruim 1,5 kilometer. De planlocatie ligt niet binnen de geluidcontour van dit vliegveld.

In relatie tot bedrijven(terreinen) ligt de locatie niet binnen de hindercontouren van gezoneerde bedrijventerreinen. Evenmin hebben de hindercontouren van bedrijven in de omgeving wat betreft geluid impact op het plan. Dit zijn kleinschalige bedrijven met weinig tot geen geluid, en de locatie ligt niet binnen de richtafstand die bij deze bedrijven horen op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (zie paragraaf 6.5).

In zowel de huidige, als de toekomstige situatie zijn er twee (bedrijfs)woningen aanwezig. Dit aantal en het beschermingsniveau hiervoor wijzigt niet. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat geluid geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

6.3 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

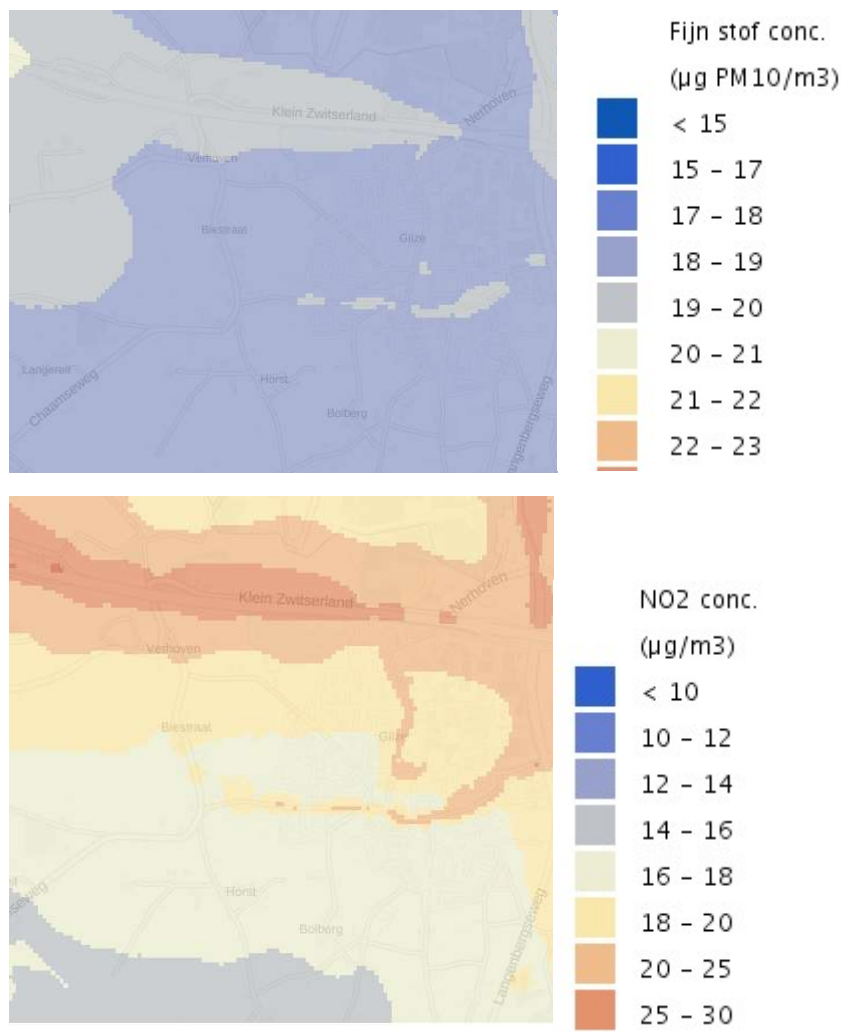
Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het oprichten van en de extra verkeer aantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO₂ uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Met gebruikmaking van de zogenaamde NIBM tool kan eenvoudig inzichtelijk gemaakt worden of het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgaande van maximaal 100 mvt/etmaal extra als gevolg van het plan, blijkt dat het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	100
Aandeel vrachtverkeer	5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van dit plan. Volgens de kaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) was de concentratie PM10 ter plaatse in 2018 gelegen tussen 18 en 20 µg/m³, en de concentratie NO₂ tussen 16 en 20 µg/m³. In de Wet

milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO2 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende.



Figuur: kaart luchtkwaliteit gemeente Gilze en Rijen (bron RIVM)

6.4 Externe veiligheid

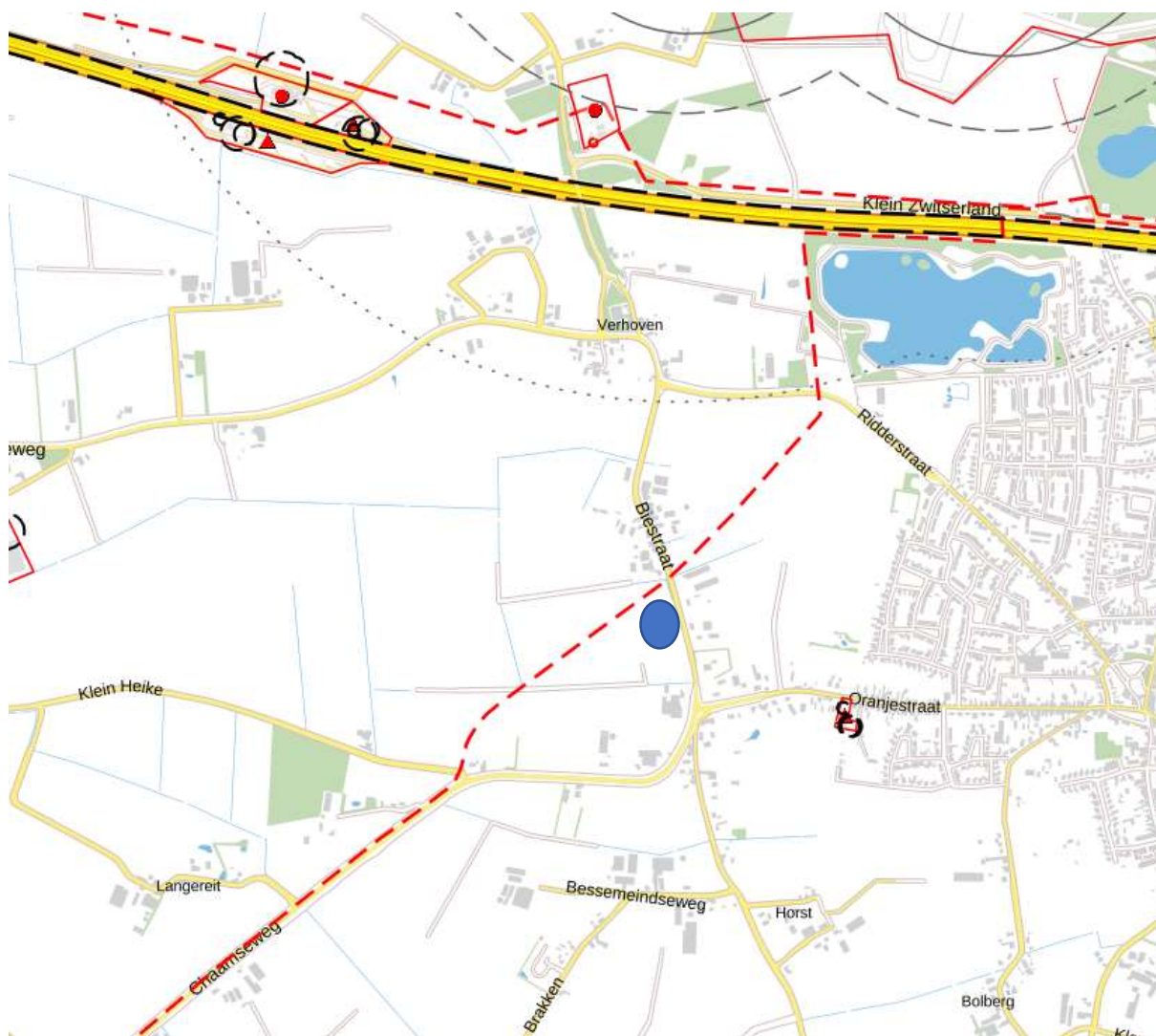
Externe veiligheid betreft het risico dat aan activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare

brandstof en elektriciteit). Het beleid (en de regels) ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de Risicokaart blijkt dat de planlocaties niet zijn gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en (buis- en/of hoogspannings) leidingen. Binnen een straal van 500 meter van de locatie zijn er geen inrichtingen of leidingen aanwezig. Over het plangebied loopt lig wel een brandstofleiding van DPO. Deze heeft echter geen plaatsgebonden risicocontour. De reeds bestaande dubbelbestemming voor deze leiding met beheerzone en beschermende regels wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is niet noodzakelijk.



Figuur: uitsnede Risicokaart

6.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen beide. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Toetsing

De ontwikkeling aan de Biestraat 3 ziet op het saneren van een veehouderij. Deze ontwikkeling kan als positief bestempeld worden voor het leefklimaat in het dorp, vanwege het vervallen van het met de agrarische bedrijfsvoering samenhangend verkeer en de daarbij behorende emissies van geur, fijn stof en ammoniak.

De nieuwe verblijfsrecreatie functie heeft een zeer beperkt effect naar de omgeving. Het is een kleinschalige op rust en beleving gerichte ontwikkeling. In de VNG brochure is er geen direct vergelijkbare functie beschikbaar voor deze functie. Deze laat zich nog het best vergelijken met een hotel. Deze worden aangemerkt als een categorie 1 bedrijf met een indicatieve richtafstand van 10 meter. Binnen deze richtafstand bevinden zich geen gevoelige objecten. Enkel de bestaande tweede bedrijfswoning achter op het perceel, valt binnen deze zone. Deze wordt omgezet in een burgerwoning. Gelet op het zeer extensieve karakter van de verblijfsrecreatieve functie en de ruimtelijke scheiding op het perceel wordt dit aanvaardbaar geacht en onderscheidt dit zich niet van een rustige woonomgeving.

De verblijfsrecreatieve voorziening is zelf een nieuwe milieugevoelige ontwikkeling. In de omgeving van de planlocatie bevindt zich een aantal bedrijven die externe effecten hebben. Hieronder is een overzicht gegeven van bedrijven in de omgeving naar milieucategorie, de richtafstanden op basis van de VNG brochure en de feitelijke afstand tot de planlocatie.

locatie	Type bedrijf	Milieu-categorie	Richtafstand VNG brochure	Afstand feitelijk
Biestraat 5/5a	Voormalig rundveebedrijf, milieuvergunning ingetrokken	3.2*	100 geur	50
Biestraat 6a/b	Stalling bergingsvoertuigen	3.1	50 geluid	50
Oranjestraat 128	Handel melkmachines	3.1	50 geluid	160
Oranjestraat 126	Aannemersbedrijf	2	30 geluid	220
Biestraat 1	Technisch installatiebedrijf	2	30 geluid	150
Chaamseweg 31	Voormalige konijnenhouderij, gestopt in 2015	3.2*	100 geur	280
Chaamseweg 27	Kwekerij	2	30 geluid	300
Chaamseweg 21	Cafe restaurant	1	10 geluid	450
Chaamseweg 15	Pluimveehouderij	4.1*	200 geur	800

* Voor veehouderijen worden de afstanden bepaald aan de hand van de Wet geurhinder en veehouderij voor bedrijven waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden dan wel met vaste afstanden.

In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten bij gemeentelijke verordening binnen een bandbreedte van 0,1 tot 14,0 ouE/m³ lucht binnen de bebouwde kom en 3,0 tot 35,0 ouE/m³ lucht buiten de bebouwde kom kunnen afwijken van

de wettelijke standaardnorm. De gemeente Gilze en Rijen heeft een geurverordening vastgesteld (in werking per 1 januari 2009, gewijzigd in 2017).

De onderhavige locatie is volgens deze verordening niet gelegen in aangewezen invloedsgebieden waarvoor een afwijkende norm van toepassing is. Derhalve geldt een maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij, waarvoor een emissiefactor van toepassing is, op de voor geurgevoelige objecten van 14 odour units (ouE/m³). In afwijking van artikel 4 lid 1 Wgv bedraagt de minimale afstand van een veehouderij, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, tot een geurgevoelig object in de gemeente Gilze en Rijen:

- A. binnen bebouwde kom 50 meter;
- B. buiten bebouwde kom 25 meter.

Uit dit overzicht blijkt dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde wijziging van de bestemming. Voor de planlocatie (buiten de bebouwde kom) zijn alleen relevant veehouderijen waarvoor een vaste afstand geldt. Deze vaste afstand bedraagt 25 meter. De feitelijke afstand van de planlocatie tot deze veehouderijen is groter. De meest nabij gelegen intensieve veehouderij ligt op ruim 800 meter afstand van de planlocatie en is daarmee niet relevant.

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde wijziging van de bestemming.

7 WATERPARAGRAAF

7.1 Beleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer - waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

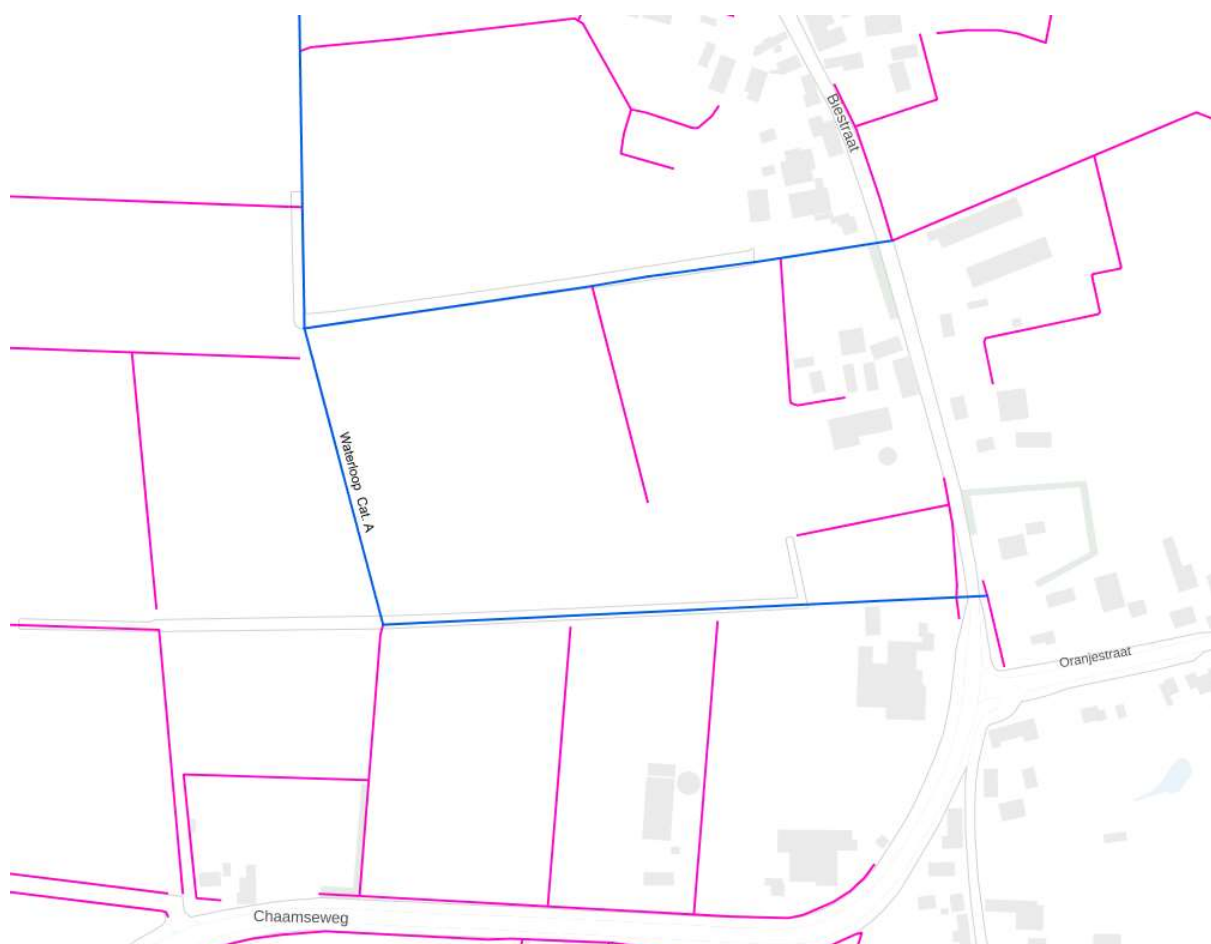
7.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Grondwater

Op basis van de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied is gelegen.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is volgens de legger van het Waterschap een primair oppervlaktewater (A-watergang) gelegen. Deze A-watergangen gaan via de Schellekensloop naar de Gilzewouwerbeek, welke in westelijke richting stroomt en uiteindelijk in de Mark afwatert. Voor de A-watergangen is een beschermingszone van 5 meter vanuit de insteek van toepassing. Op grond van de Keur mogen binnen deze beschermingszone geen obstakels worden geplaatst zonder vergunning van het Waterschap. Deze zonering is noodzakelijk ten behoeve van het onderhoud aan de A-watergang. Daarnaast is er nog een aantal sloten die aangemerkt zijn als B watergang. Deze hebben geen specifieke beschermingsregeling.



Figuur: uitsnede Legger Waterschap Brabantse Delta

Afvalwater en hemelwater

Bij het voorliggende plan vinden geen wijzigingen plaats in de omgang met afvalwater en hemelwater. Het hemelwater vloeit oppervlakkig af naar de aangrenzende sloten. Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op de riolering. Het voorliggende plan leidt tot een aanzienlijke reductie van bebouwing (circa 5.000 m²). Het plan leidt niet derhalve niet tot een toename van het verhard oppervlak. Aanvullende maatregelen voor retentie of berging zijn daarom niet vereist.

Gezien de bezetting van maximaal 40 personen zal er mogelijk in verband met de aanwezige capaciteit van het bestaande drukrioleringsgemaal een extra voorziening moeten worden geplaatst. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Bij de uitwerking van het plan zal de afvoer van het afvalwater in goed overleg met de gemeente moet worden afgestemd en gerealiseerd.

Gestreefd wordt naar het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

7.3 Overleg Waterschap

In het plangebied zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding. Wel zal het plan in het kader van de watertoets ter beoordeling voorgelegd worden aan het Waterschap.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures in het kader van de Algemene wet bestuursrecht.

8.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan aangeboden aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Provincie Noord-Brabant

Het waterschap heeft bij brief van 4 oktober 2021 gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. De reactie heeft betrekking op de volgende punten.

- *In beginsel vindt de provincie het plan een goed initiatief waarin aan bestaande opstallen een nieuwe functie wordt geven. Wel worden in het kader van kwaliteitsverbetering landschap opmerkingen gemaakt. Essentie is dat men van mening is dat de gehanteerde bestemmingswaardes te laag gewaardeerd zijn. Indien dit leidt tot een hogere investeringsplicht worden suggesties gedaan voor aanvullende landschappelijke inpassing.*

De gehanteerde bestemmingswaardes zijn gebaseerd op de afspraken uit het Afsprakenkader Hart van Brabant, en zoals die door de gemeente de afgelopen jaren gehanteerd zijn. De waarde die de gemeente standaard hanteert voor de bestemming Wonen is €200,-/m² voor de eerste 1.000 m². Door de ontwikkelingen op de woningmarkt van de laatste jaren met stijgende huizenprijzen, is deze waarde in werkelijkheid gestegen. Voor dit plan is de bestemmingswaarde daarom opgehoogd naar €250,-/m². Voor andere bestemmingen (zoals Verblijfsrecreatie) beschikt de gemeente niet over een vaste bestemmingswaarde. Daarom is aansluiting gezocht bij waardes die door andere gemeentes gehanteerd wordt in Noord-Brabant. Dit heeft geresulteerd in de gebruikte bestemmingswaarde voor Verblijfsrecreatie.

De bijdrage kwaliteitsverbetering is aangepast, en dit heeft geleid tot een hogere uitkomst. De hogere uitkomst is echter nog steeds lager dan de inspanning die door initiatiefnemer gedaan wordt met dit plan door middel van sloop en landschappelijke inpassing. Daarmee is de gemeente van oordeel dat met deze maatregelen en de landschappelijke inpassing voldaan wordt aan de vereiste kwaliteitsverbetering landschap op basis van de provinciale Interim Omgevingsverordening en het regionale afsprakenkader. De opmerking leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft bij brief van 14 september 2021 advies gegeven over het voorontwerp bestemmingsplan. De reactie heeft betrekking op de volgende punten.

- *Het beleid van het waterschap is niet volledig weergegeven.*

De reactie en suggestie van het waterschap over dit onderdeel is overgenomen. De voorgestelde tekstsuggestie over het beleid is in de toelichting overgenomen.

- *Beschermingszone A-watergang.*

Op grond van de Keur geldt langs de A-watergangen een beschermingszone van 5 meter vanuit de insteek van de sloot. Binnen deze beschermingszone mogen geen obstakels worden geplaatst zonder vergunning. Deze zonering is noodzakelijk ten behoeve van het onderhoud aan de A-watergangen. Verzocht wordt om bij de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan rekening te houden met de randvoorwaarden die gelden voor de beschermingszone op basis van de Keur.

De voorgestelde verwijzing naar de beschermingszone die geldt langs de A-watergang is in de toelichting opgenomen. Bij de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan zal rekening worden gehouden met de voorwaarden zoals die gelden op basis van de Keur. De beoogde rij knotwilgen ligt op de grens van deze beschermingszone. De overzijde van de watergang is obstakelvrij. Het beheer van de watergang is daarmee niet in het geding.

- *Positief advies waterschap.*

Het waterschap geeft onder voorbehoud een positief wateradvies over het plan. Het voorbehoud heeft betrekking op de verwerking van bovenstaande opmerkingen. Deze opmerkingen zijn ter harte genomen en verwerkt in het bestemmingsplan.

8.3 Omgevingsdialoog

In het kader van het tijdig betrekken van de omgeving bij de planontwikkeling is op 6 juni 2020 door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gehouden. Omwonenden zijn daartoe uitgenodigd op de locatie om kennis te nemen van en input te geven op de beoogde ontwikkeling. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door diverse omwonenden. Het plan is positief ontvangen door de omwonenden en ook is goede input gegeven voor de ontwikkeling wat heeft geleid tot aanpassing van het plan op onderdelen.

Het verslag van de bijeenkomst is als losse bijlage bijgevoegd.

8.4 Procedure

Het bestemmingsplan heeft op de reguliere wijze als ontwerp 6 weken ter inzage gelegen van 14 december 2021 tot en met 24 januari 2022. Gedurende deze terinzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op 12 mei 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Gilze en Rijen.

8.5 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

8.6 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst afgesloten. De overige plankosten worden op grond van de Legesverordening verhaald. Hiermee is het verhaal van de kosten voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

9 JURIDISCHE ASPECTEN

9.1 Algemeen

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming van de locatie Biestraat 3 in Gilze herzien. Deze herziening maakt het mogelijk om aan de Biestraat 3 een kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling mogelijk te maken op een bouwperceel dat haar agrarische functie gaat verliezen. Met deze herziening komt de agrarische bestemming van het bouwperceel te vervallen. De bestaande tweede bedrijfswoning achter op het perceel wordt omgezet in een burgerwoning.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding zijn daarom opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

9.2 Verbeelding

De huidige agrarische bedrijfsbestemming van de locatie komt te vervallen en wordt gewijzigd in een bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie. Het bouwvlak is verkleind ten opzichte van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak. De oorspronkelijk tweede bedrijfswoning achter op het perceel krijgt de bestemming Wonen.

De aangrenzende agrarische cultuurgronden behouden de bestemming Agrarisch. De landschappelijke inpassing wordt als zodanig op de verbeelding aangegeven en bestemd als Groen-Landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan.

De overige dubbelbestemmingen (Archeologie en Leiding-Brandstof) en aanduidingen uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn in dit plan overgenomen.

9.3 Regels

Aan de bestemming van de locaties zijn regels verbonden.

Binnen het bestemmingsvlak Recreatie-Verblijfsrecreatie mag daartoe gebouwd worden. Buiten het bestemmingsvlak mogen geen gebouwen opgericht worden. Voor de bouwregels is daartoe aansluiting gezocht bij de bouwregels zoals die geldt en op grond van het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen deze bestemming is horeca als ondergeschikte activiteit ten behoeve van de gasten van de verblijfsaccommodatie toegestaan. Het is expliciet niet de bedoeling dat deze horecavoorziening openbaar en toegankelijk wordt voor niet-gasten van de accommodatie.

De oorspronkelijk tweede bedrijfswoning achter op het perceel behoudt haar woonfunctie en wordt bestemd als Wonen.

Het beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle karakter van het perceel wordt beschermd middels de aanduiding 'karakteristiek'. Hier blijft de beschermende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied van kracht.

De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing, die in het kader van de kwaliteitsverbetering gerealiseerd gaat worden, is in dit bestemmingsplan planologisch geborgd. Dit gebeurt via het opnemen van deze inpassing middels de bestemming 'Groen-landschappelijke inpassing' op de verbeelding en deze te koppelen aan een voorwaardelijke bepaling. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen en daarmee planologisch verankerd in dit bestemmingsplan.

De overige dubbelbestemmingen Archeologie en Leiding worden in dit plan overgenomen.