

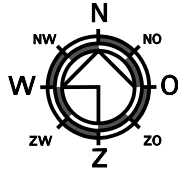
Gewenste situatie Gors 72 te Hoeven



Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie
www.zlto.nl

Onderwijsboulevard 225 tel: 073 - 217 3581
5223 DE 's-Hertogenbosch fax: 073 - 217 3001
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch

Kadastraal



Kadastrale gemeente Hoeven
Sectie H
Nummer(s) 2351
Schaal 1 : 500

Legenda

- bestaande bebouwing:
 - A = caravanstalling
 - B = garage met mantelzorgwoning
- erfverharding
- nieuw te bouwen bedrijfswoning
- water
- oever-beplanting
- bestaande laurierhaag
- begrenzing agrarisch bouwvlak

Opdrachtgever

Naam A. van Gurp
Adres Gors 72
PC + Plaats 4741 TE Hoeven
Tel. nr. 06 - 222 680 18





Hoeven, de Hoop 4 - Inrichtingsschets

- | | | | |
|----|--------------------------------------|-----|---|
| 1. | Bedrijfswoning | 9. | Houtwal |
| 2. | Kantoor | 10. | Kleine mestplaat |
| 3. | Werkplaats / stalling bedrijfsauto's | 11. | Nieuwe Boomgroep |
| 4. | Testruimte / opslag materialen | 12. | Zone t.b.v. oeverbeplanting, open groene structuur, rietoever |
| 5. | Paardenstal (privé) | 13. | Bestaande steiger |
| 6. | Dierenweide | 14. | Bezoekers parkeren |
| 7. | Winterweide | | |
| 8. | Vijver | | |

Erfinrichtingsplan



GEMEENTE HALDERBERGE

WIJZIGINGSPLAN SLOTSTRAAT 1 OUD GASTEL

TOELICHTING

Opdrachtgever

Naam : Stal 't Slot
Contactpersoon : W.A.A. van den Broek en/of R. van den Broek
Adres : Slotstraat 1
PC + plaats : 4751 RM Oud Gastel
Tel. : 06-1508 5564
E-mail : info@rvdbroekstucadoors.nl

Contactpersoon

Naam : Bouwkundig teken- en adviesburo
Contactpersoon : Hans van Gennip
Adres : P.C. Boutensstraat 2
PC + plaats : 4942 DN Raamsdonksveer
Tel. : 06-39123151
E-mail : hansvangennip@casema.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE HALDERBERGE
Contactpersoon : Annemiek Coppens
Adres : Postbus 5
PC + Plaats : 4730 AA Oudenbosch
Tel. : 140165
E-mail :

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
Auteur : ir. Jos Cuijpers
Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel. : 06 - 5146 1115
Mail : info@posd.eu
Website : www.posd.eu
Projectnummer : 06109

Versietabel				
versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	15 10 2015	Concepttoelichting wijzigingsplan	concept	JC
1-2	02 11 2015	Opmerkingen opdrachtgever	concept	JC
2-1	10 12 2015	Opmerkingen gemeente verwerkt	Ontw.-wijz.pl.	JC
3-1	08 03 2016	Reacties (w.o. provincie) verwerkt	wijzigingsplan	JC
3-2	14 03 2016	Beplantingsplan aangepast	wijzigingsplan	JC
3-3	17 03 2016	Enkele tekstuele correcties	wijzigingsplan	JC
3-4	25 04 2016	Enkele tekstuele correcties	wijzigingsplan	JC
3-5	25 04 2016	Enkele tekstuele correcties	wijzigingsplan	JC 

GEMEENTE HALDERBERGE

WIJZIGINGSPLAN SLOTSTRAAT 1 OUD GASTEL

TOELICHTING

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	vigerend bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011	4
1.4	De wijzigingsbevoegdheid	5
1.5	Doel	6
1.6	Leeswijzer	6
2	PROJECTPROFIEL	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Landschappelijke inpassing	8
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Structuurvisie en Verordening ruimte 2014	12
3.2	Gemeentelijk beleid	14
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	16
4.1	Water	16
4.2	Cultuurhistorie	17
4.3	Archeologie	19
4.4	Bedrijfshinder	20
4.5	Geluid	21
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Geurhinder	22
4.9	Flora en fauna	22
4.10	Verkeer en ontsluiting	23
4.11	Bodem	23
5.	HAALBAARHEID	24
5.1	Financieel-economische haalbaarheid	24
5.2	Grondexploitatie	24
5.3	Eigendom	24
5.4	Maatschappelijke haalbaarheid	24
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	25
6.1	Algemeen	25
6.2	Toelichting bij de verbeelding	25
6.3	Toelichting bij de regels	25
Bijlage 1	Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, nr. BA 9092, 24 september 2015	
Bijlage 2	Zienswijzennota	

GEMEENTE HALDERBERGE

WIJZIGINGSPLAN SLOTSTRAAT 1 OUD GASTEL

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

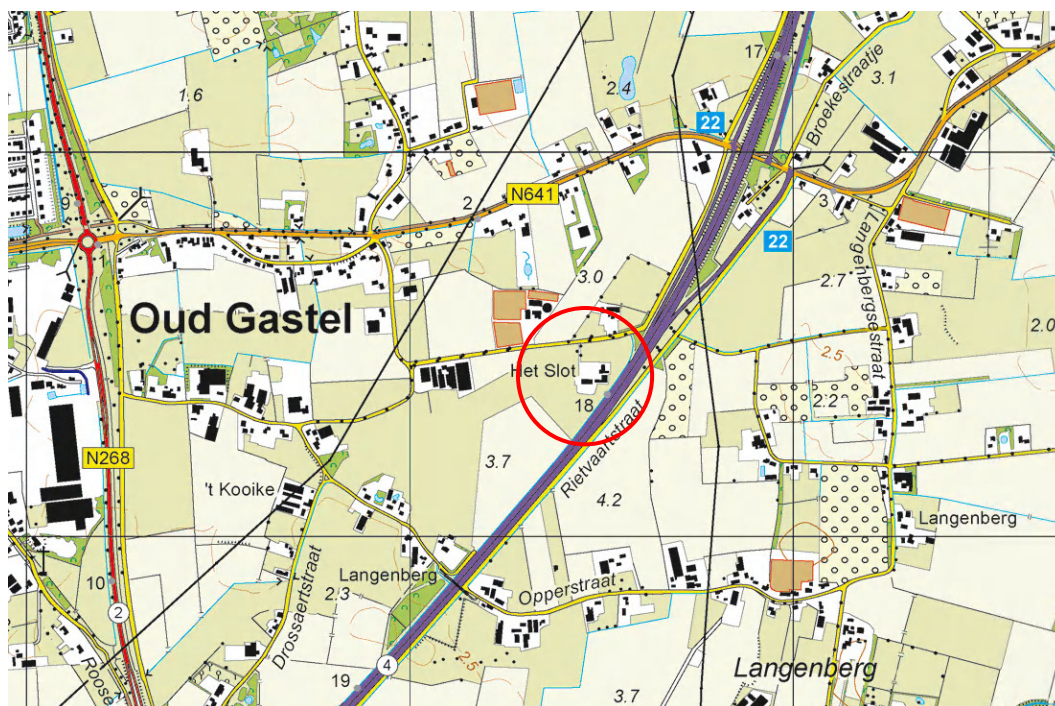
Aan de Slotstraat 1 te Oud Gastel is het bedrijf van initiatiefnemer gevestigd. In 2007 is deze locatie aangekocht. Momenteel zijn er 9 paardenboxen ingericht. Het is de bedoeling om in de aanbouw van de bestaande schuur nog een viertal boxen, een zadelkamer en een kantine/kantoor/ontvangstruimte voor de paardenhouderij in te richten. Optioneel wordt overwogen om in een loods nog een viertal boxen in te richten.

Betrokkene wenst de bestaande agrarische bestemming aan te vullen met de aanduiding "paardenhouderij", zodat de bestemde situatie weer overeenkomt met de feitelijke situatie.

Daartoe dient via een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse de aanduiding "paardenhouderij" te worden aangebracht.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Halderberge, ten oosten van de bebouwde kom van Oud Gastel en ten westen van de bebouwde kom van Oudenbosch.



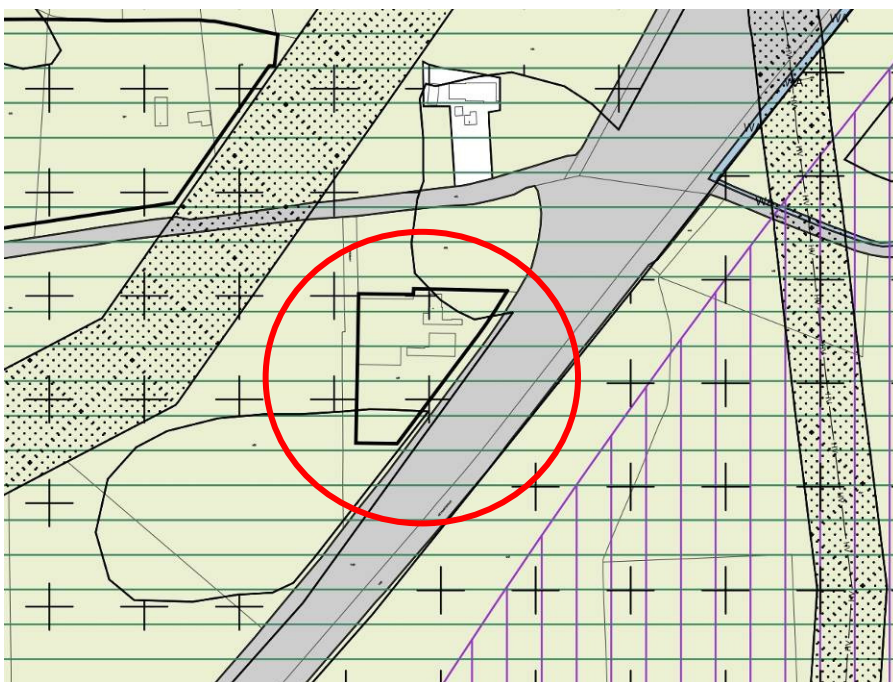
Afbeelding 1 - Situatie plangebied; de bestaande boerderij heet van oudsher "Het Slot", hetgeen verwijst naar het kasteel Slot Grimhuizen dat eertijds op het perceel ten noorden van de boerderij heeft gestaan.



Afbeelding 2 - Luchtfoto van het plangebied; het bestaande agrarisch bedrijf Slotstraat 1 is binnen het rood omlijnde vlak gelegen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011, vastgesteld op 22 september 2011 (NL.IMRO.1655.BPW6000-CO01). In november 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over dit bestemmingsplan.



Afbeelding 3 - Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 - ter plaatse geldt een agrarische bestemming, alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' en er geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Er is een (agrarisch) bouwvlak aangegeven.

Verder zijn ter plaatse de gebiedsaanduidingen: 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'¹ en 'doorgroeigebied - glastuinbouw' aangegeven.

1.4 De wijzigingsbevoegdheid

De gevraagde uitbreiding van het bebouwingsoppervlak wordt verkregen door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 3.7.11 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 zijn de voorwaarden opgenomen, waaronder de wijziging kan worden toegepast. Deze luiden als volgt:

3.7.11 Wijziging naar 'paardenhouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen door het toekennen van de aanduiding 'paardenhouderij' ten behoeve van de vestiging van een paardenhouderij, met in achtneming van de volgende regels:

- a Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
De grens van het wijzigingsplan valt samen met de grens van het bouwvlak.
- b De vestiging van de paardenhouderij mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
Het betreft geen nieuwvestiging van een paardenhouderij, maar de administratief-juridische maatregel om de sinds 2007 bestaande paardenhouderij correct in het bestemmingsplan aan te geven. In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn geen andere agrarische bedrijven gelegen. Iets verder weg zijn wel enkele agrarische bedrijven gelegen. Verwezen wordt naar paragraaf 4.8; de conclusies zijn dat de beoogde omzetting geen onevenredige beperkingen oplevert voor die agrarische bedrijven.
- c De vestiging van de paardenhouderij mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
Zie paragraaf 4.10.
- d Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing.
Verwezen wordt naar paragraaf 2.3.
- e De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
Verwezen wordt naar paragraaf 2.3.

¹ De gebiedsaanduiding reconstructiewetzone is inmiddels door provinciaal beleid niet meer relevant; in planherzieningen kan deze aanduiding dan ook vervallen; in deze planwijziging is dat juridisch niet mogelijk.

1.5 Doel

Doel van de navolgende wijzigingsplan is het leveren van een ruimtelijk en planologisch kader voor de aanwijzing van het agrarisch bedrijf Slotstraat 1 te Oud Gastel als paardenhouderij.

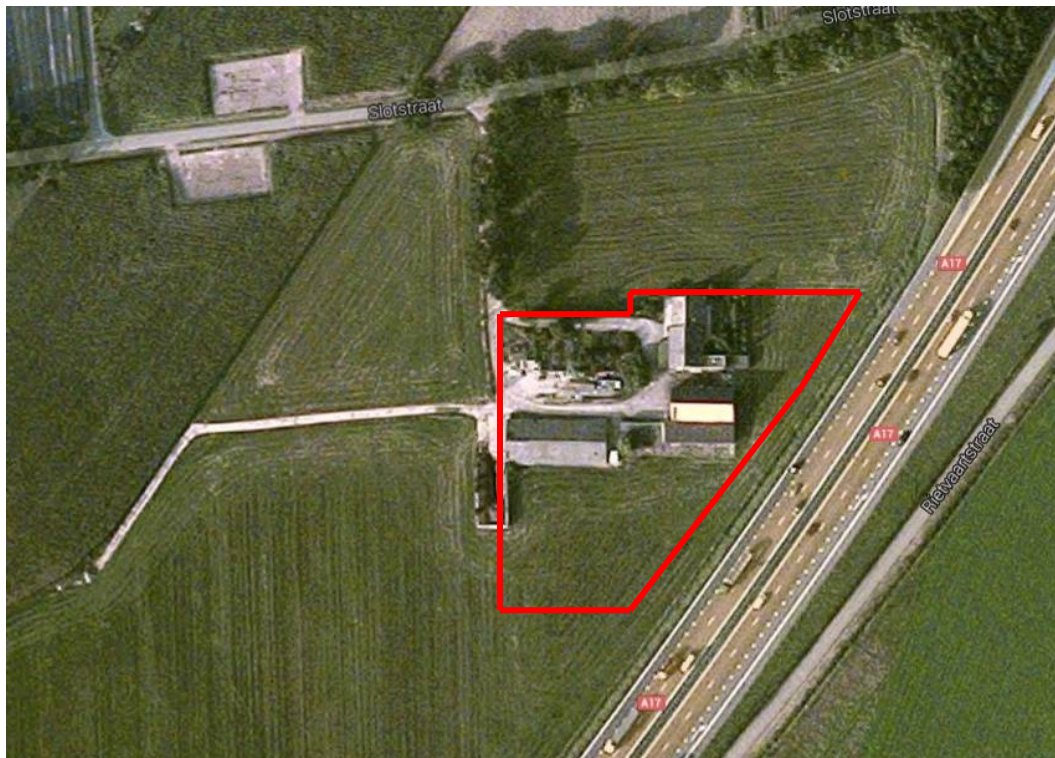
1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het projectprofiel geschetst, de bestaande situatie in het plangebied en de geplande veranderingen. In Hoofdstuk 3 is het beleidskader beschreven, waarbinnen de geplande ontwikkeling is geprojecteerd. In hoofdstuk 4 wordt de situatie van het plangebied met betrekking tot milieukundige, cultuurhistorische en andere planologische omstandigheden toegelicht. In Hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan aangetoond. In hoofdstuk 6 wordt het juridisch plan nader toegelicht.

2 PROJECTPROFIEL

2.1 Bestaande situatie

De initiatiefnemer exploiteert een agrarisch bedrijf op de locatie Slotstraat 1 te Oud Gastel. Het bedrijf omvat momenteel een loods van 15x30 m en een bedrijfswoning. Op het bedrijf wordt een vijftigtal pony's gehouden. In de bedrijfsvoering wordt jaarlijks een twintigtal veulens gefokt. Daarnaast worden diensten aan derden geboden, zoals veulenservice en dekking.



Afbeelding 4 - bestaande situatie Slotstraat 1 te Oud Gastel; het bestaande agrarisch bedrijf Slotstraat 1 is binnen het rood omlijnde vlak gelegen.



Afbeelding 5 - Zicht op het bedrijf vanaf de Slotstraat (bron: streetview, opnamedatum augustus 2010); links is het verkeer op de autoweg A17 te zien; rechts is nog net de beplanting van de toegangslaan zichtbaar.

In de omgeving van het bedrijf zijn enkele burgerwoningen en op enige afstand enkele agrarische bedrijven aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

De locatie aan de Slotstraat 1 heeft een agrarische bedrijfsbestemming zonder de aanduiding 'paardenhouderij'. Dat is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie, omdat er ter plaatse een paardenhouderij gevestigd is. Dit wordt bevestigd door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) in zijn advies van 24 september 2015 (opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting), waarin de commissie concludeert:

"De bedrijfsvoering aan de Slotstraat 1 is dermate substantieel van omvang dat zonder meer sprake is van een bedrijfsmatige opzet. Deze bedrijfsvoering is primair gericht op het fokken, opfokken, trainen en verhandelen van eigen paarden. Deze activiteiten alsmede de veulenservice, enige dekdiensten en enige africhting van pony's maken dat in hoofdzaak sprake is van een productiegerichte paardenhouderij. Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat aan de Slotstraat 1 sprake is van een productiegericht paardenhouderijbedrijf. De te bouwen bedrijfswoning zal, gelet op het gebruik ervan door de exploitant van de paardenhouderij, feitelijk in gebruik zijn als bedrijfswoning bij de paardenhouderij."

De paardenhouderij is ter plaatse reeds in 2007 gevestigd. De onderhavige planwijziging heeft betrekking op het aangeven van de aanduiding 'paardenhouderij' op het bestaande agrarisch bouwblok van Slotstraat 1 te Oud Gastel.

2.3 Landschappelijke inpassing

inleiding

In het bestemmingsplan is gesteld dat bij planwijziging, landschappelijke inpassing nodig is. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant daarnaast in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte 2014" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. De gemeente Halderberge heeft op 30 oktober 2014 een eigen beleid vastgesteld, indachtig de regionale afspraken uit 2013, die op 18 december 2014 opnieuw zijn vastgesteld. De provinciale handreiking dateert uit 2011. Het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap -in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

categorie-indeling

In de notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing. Hier moet maatwerk plaatsvinden.

- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De onderhavige ontwikkeling omvat louter een administratief-juridische verandering, die in ruimtelijk opzicht geen invloed heeft. De paardenhouderij bestaat al sinds 2007 en er zal (behalve de vervanging van de bedrijfswoning, hetgeen al volgens de huidige bestemmingsregels mogelijk is) niets worden bijgebouwd. De gevraagde omzetting komt echter niet voor op de limitatieve lijst van ruimtelijke ingrepen die vallen onder categorie 1. Daardoor valt deze wijziging automatisch onder categorie 2.

Gemeentelijk beleid

In het op 20 oktober 2014 vastgestelde eigen beleid van de gemeente Halderberge is aangegeven dat een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk is. In alle gevallen is maatwerk noodzakelijk.

Voorwaarden:

- inpassing op of aansluitend aan bouwvlak (bij meerdere ontwikkelingen in hetzelfde gebied kan landschappelijke inpassing worden gekoppeld)
- erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan door gekwalificeerd adviesbureau
- bestaande groenstructuren of landschapselementen, welke nog niet planologisch zijn verankerd en aan criteria kwaliteitsverbetering voldoen, mogen worden meegeteld.
- anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (incl. duurzame instandhouding, beheer en onderhoud)
- landschappelijke inpassing moet planologisch vast worden gelegd.

landschappelijke situatie

In landschappelijk opzicht zijn meerdere aspecten van belang:

- a. de cultuurhistorische waarde van slot Grimhuizen
Dit wordt nader besproken in paragraaf 4.2. Het slot heeft op het voorterrein van de huidige boerderij gestaan (het huidige weiland tussen de boerderij en de Slotstraat). De Slotstraat is genoemd naar het Slot Grimhuizen.
- b. de (historische) topografische/landschappelijke structuur



Afbeelding 6 - De omgeving van Slot Grimhuizen in de 18e, de 19e en vroeg in de 20e eeuw. Het 18e eeuwse kaartje is met het noorden onder geplaatst, de beide andere zijn met het noorden boven geplaatst.

Opvallend is het feit dat de landerijen in de omgeving op alle drie de kaartjes omgeven waren door houtwallen of hagen. Die dienden om gewassen te beschermen tegen vraat van vee en grootwild. De houtwallen werden om de paar jaar afgezet, waardoor op den duur een dichte begroeiing ontstond die voor mensen en grotere dieren ondoordringbaar werd. Vanaf het begin van de twintigste eeuw werden de houtwallen steeds meer verwijderd en vervangen door prikkeldraad. De opbrengst was ook niet meer nodig voor houtstook, want men kreeg de beschikking over steenkool.

- c. het zicht vanaf de autoweg A17
Vanaf de autoweg A17 heeft men vrij zicht op de boerderij en het omringende landschap. Aan deze zijde is geen opgaande beplanting aanwezig, zoals elders langs de autoweg. Het landschap is hier open en transparant.



Afbeelding 7 - Zicht op het plangebied vanuit het noorden; de beplanting vooraan is de (eiken) laanbeplanting langs de toegangslaan naar de boerderij. Het omringende landschap is open en transparant.

De eigenaar heeft vorig jaar al diverse landschappelijke elementen aangebracht: zo heeft hij het gehele huisperceel omgeven met een fraaie beukenhaag. Verder heeft hij het erf voorzien van erfbeplanting, bestaande uit o.m. sierperen.

inpassing

Gezien de bescheiden verandering, acht het college een redelijke, maar doeltreffende tegenprestatie als maatwerk voor landschappelijke kwaliteitsverbetering op zijn plaats. De bestaande, landschappelijk waardevolle, (eiken) oprijlaan naar de boerderij krijgt de functie-aanduiding 'groen' en wordt verlengd en verstevigd door het aanbrengen van extra eiken met een behoorlijke omvang (minimaal 18-20 cm). Ook wordt voorgesteld om enkele bomen te planten aan de rand van het voorterrein. Daardoor wordt dit, cultuurhistorisch waardevolle, terrein gemarkeerd. op die manier wordt anderzijds het doorzicht, onder meer vanaf de autoweg A17, behouden. Verder wordt de bestaande beukenhaag rondom het gehele huisperceel vastgelegd in het bestemmingsplan. Overigens staat de tweezijdige bomenaanplant (eik) langs de oprit van het perceel ook vermeld op de gemeentelijke waardevolle bomenlijst en is ook privaatrechtelijk in een overeenkomst verankerd. Duurzame instandhouding van deze bestaande beplanting is voldoende.



Afbeelding 8 - Landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing vindt plaats aan de noordzijde van het bouwvlak en aan de westzijde van het bouwvlak. Gekozen is voor rijbeplanting bomen (eiken [Q] en essen [F]) die gedeeltelijk het cultuurhistorisch waardevolle voorterrein omranden en daardoor benadrukken en voor een voortzetting van de laanbeplanting, waardoor deze landschappelijk wat meer geprononceerd wordt. Er wordt geen nieuwe struiken-, hagen of andere onderbeplanting aangebracht teneinde het zicht open te houden.

Locatie : (zie afbeelding 8); de exacte locatie van de beplanting wordt in overleg met de gemeente bepaald.

bomenrij		D=	aantal
Eik	Quercus robur	180-200	9
Es	Fraxinus excelsior	80-100	12

De bomen die een voortzetting vormen van de bestaande eikenlaan (9 bomen) zijn uiteraard eiken. Voor de andere bomen is de es gekozen, omdat op deze weide paarden worden gehouden. Eikels kunnen wel eens gezondheidsproblemen bij paarden opleveren, daarom wordt gekozen voor een soort die zeker geen kwaad kan.

3 BELEIDSKADER

3.1 Structuurvisie en Verordening ruimte 2014



Afbeelding 9 - De provinciale Structuurvisie (uitsnede). Het plangebied is aangegeven als gemengd landelijk gebied, met de aanduiding 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'.

Op provinciaal niveau zijn de provinciale structuurvisie en de Verordening ruimte 2014 (vastgesteld maart 2014, op 10 juli 2015 is een update van de Vr 2014 in werking getreden) van belang voor dit planvoornemen. De omgeving van het plangebied behoort volgens de structuurvisie tot het gemengd landelijk gebied, met daarenboven de aanduiding 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het gemengd landelijk gebied wordt aangemerkt als een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen zoals wonen, werken (historische) landgoederen en recreatie passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. In de Verordening ruimte 2014 worden de regels gegeven voor het gemengd landelijk gebied.

De relevante onderdelen uit de Verordening worden hierna kort weergegeven en middels de *cursieve* testen wordt aangetoond dat in dit geval aan die eisen is voldaan.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

Zie paragraaf 2.3.

- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Zie punt 2. hieronder.
- 2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
De te plaatsen aanduiding 'paardenhouderij' heeft betrekking op het bestaande agrarisch bouwblok.
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
Er vindt geen uitbreiding van het ruimtebeslag plaats.
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
Het betreft geen stedelijke ontwikkeling, maar een agrarische ontwikkeling in het landelijk gebied.
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
Dit is bepaald in de planregels.
- 3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
Zie hoofdstuk 4, waarin onder meer deze aspecten naar voren komen.
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
Zie hoofdstuk 4, waarin deze aspecten en meer naar voren komen.
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Dit aspect is hier niet aan de orde.

4. (...) (niet van toepassing).

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat het hier een zg. categorie-2-ontwikkeling betreft. Verwezen wordt naar die paragraaf.

- 2 - 6. (...)(niet van toepassing).

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

7.6 Overige agrarische bedrijven

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, mits de toelichting een verantwoording bevat dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Het gaat hier om een het aanbrengen van de aanduiding 'paardenhouderij' ter plaatse van een sinds 2007 bestaande paardenhouderij. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen heeft positief geadviseerd over de noodzaak van deze handeling (zie bijlage 1).

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwperceel voorzien in een niet-agrarische functie overeenkomstig artikel 7.10 tot en met artikel 7.15.

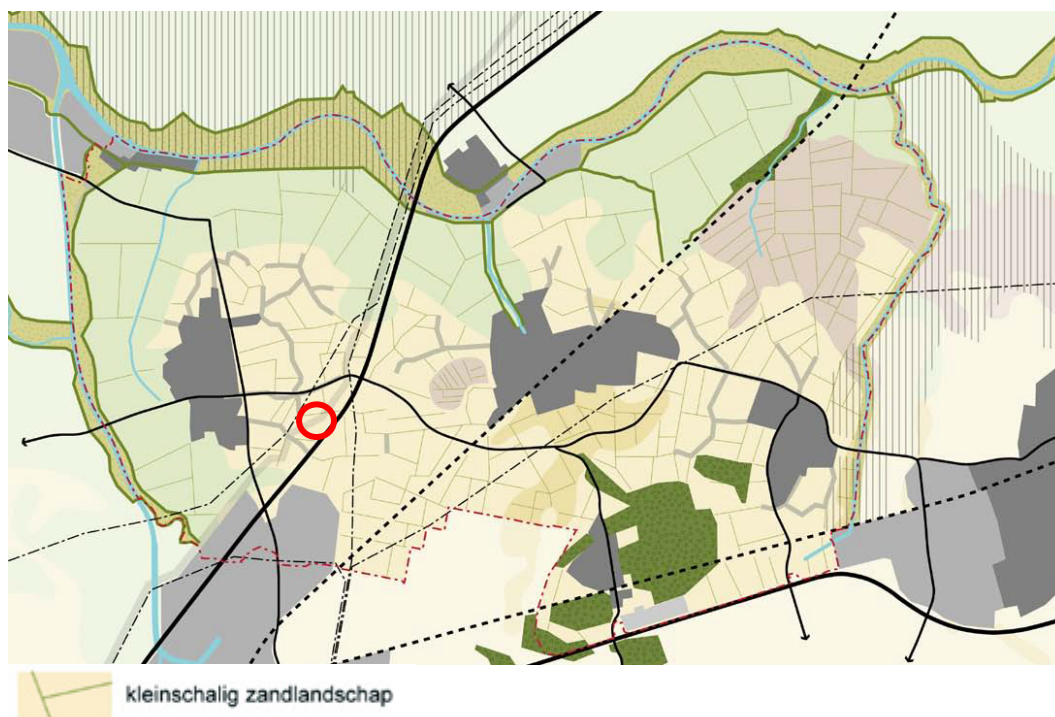
nvt.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Halderberge 2025

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Halderberge de 'Structuurvisie Halderberge 2025' vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs-)overeenkomsten.

Ten aanzien van het aspect lokale economie worden diverse uitgangspunten aangehouden, zoals maatregelen voor de gemeente om de lokale economie te stimuleren. Het onderhavige bedrijf behoort tot de agrarische sector, een van de vijf 'sectoren' die vanwege het meer dan gemiddelde belang voor de lokale economie als speerpunt worden aangemerkt: agrarische sector, productie en groothandel, detailhandel, recreatie en toerisme, starters.



Afbeelding 10 - Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gemeente Halderberge (bron: Gemeente Halderberge: Structuurvisie Halderberge 2025, Halderberge, 20 juni 2013).

Voor de locatie wordt de strategie "verbreden" voorgestaan: tevreden over huidige (hoofd)functie en kwaliteit, zorgen over de toekomstbestendigheid van de hoofdfunctie; faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering. De locatie is gelegen in de zone langs de A17, die bij uitstek geschikt is voor een bundeling van vervoersfuncties op grotere schaal. Naast de bestaande autoroute, de buisleidingenstraat en de hoogspanningsverbinding kan deze zone ook dienen voor de vernieuwing en uitbreiding van het hoogspanningsnet en voor de aanleg van een goederenspoor. Daarbij zal bijvoorbeeld nog wel onderzoek moeten worden gedaan naar de wijze waarop interferentie op de buisleidingen kan worden voorkomen c.q. verminderd. Verder kan de locatie worden aangemerkt als behorend tot de lintbebouwing, die zo kenmerkend is voor dit deel van het gemeentelijk grondgebied. De waarde van deze lintbebouwing is gelegen in de afwisseling van bebouwing en open doorzichten. Langs de lintbebouwing is ruimte voor verbreding van het gebruik van de bebouwing onder de voorwaarde dat de bestaande open doorzichten gehandhaafd blijven.

Het planvoornemen is niet in strijd met deze uitgangspunten.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

De initiatiefnemer wil de bestaande woning vervangen door nieuwbouw. Daar komt veel bij kijken, vooral omdat de locatie allerlei beperkingen heeft op het gebied van veiligheid, geluid, archeologie etc. Dat staat echter los van de onderhavige planwijziging die er immers uitsluitend op gericht is de aanduiding 'paardenhouderij' op de locatie aan te brengen. De OMWB heeft in zijn advies over dit wijzigingsplan met name uitgebreid ingegaan op de milieuaspecten van de nieuwe bedrijfswoning. Voor zover relevant zullen deze opmerkingen hierna kort worden vermeld, maar nogmaals: in dit wijzigingsplan is uitsluitend het aanbrengen van de aanduiding 'paardenhouderij' aan de orde.

Verder wordt erop gewezen dat het beleid ten aanzien van de diverse ruimtelijke en milieuaspecten in de toelichting van het moederplan uitgebreid is verwoord.

4.1 Water

Regelgeving en bevoegdheid

Het waterkwaliteitsbeheer in de onderzoekslocatie is in handen van het Waterschap Brabantse Delta te Breda. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat Waterschap.

Watersystemen in beeld

In het tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie een aantal doelstellingen geformuleerd, gericht op een impuls van verandering van de waterhuishouding, zoals herstel van veerkracht van watersystemen, verminderen van verdroging van natuurgebieden, vermindering van droogteschade voor de landbouw, weer laten meanderen van beken, ruimte geven aan water, zijn enkele kenschetsen van de verandering.

De ruimtelijke ordening is een belangrijke factor in het bereiken van waterdoelstellingen. Door een ruimtelijke planning die wordt afgestemd op het watersysteem, kunnen waterdoelstellingen ondersteund en versterkt worden.

Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen ten oosten van de kern Oud Gastel. De locatie is als agrarisch bedrijf in gebruik.

De locatie is gelegen op de zandgronden aan de rand van het Brabantse zand (fluvioperiglaciaal zand, Formatie van Kedichem). Daarop zijn dekzanden afgezet (formatie van Twente, dunner dan 2 m). De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Bodemopbouw

De bodemopbouw is afgeleid uit de Bodemkaart van het gebied (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 49 Oost, 1982). De bovengrond bestaat uit Enkeerdgronden. Deze gronden hebben een dikke humeuze bovenlaag, die is ontstaan door eeuwenlange bemesting.

Grondwater

De gegevens ten aanzien van het grondwater zijn afgeleid van de Bodemkaart (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 43 Oost, 1967). Ter plaatse van de onderzoekslocatie is Grondwatertrap VI aanwezig. Daar bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand 40-80 cm onder maaiveld, de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder maaiveld. Er zijn in de bestaande situatie geen gevallen van wateroverlast bekend.

Geplande veranderingen

Het beoogde plan voorziet in het aanbrengen van de aanduiding 'paardenhouderij' ter plaatse van het bestaande bouwblok Slotstraat 1. Er vindt geen uitbreiding van het bouwblok plaats. Deze verandering heeft geen noemenswaardige effecten op de hydrologische situatie.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook in een bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. In het voorafgaande is al aangegeven dat de beoogde planherziening geen verandering op watergebied inhoudt. Het overleg met de waterbeheerder(s) is onderdeel van deze watertoets. De watertoets is uitgevoerd tijdens het vooroverleg met het waterschap. Op 10 februari 2016 is van het waterschap een mail ontvangen met een akkoord ten aanzien van dit plan.

4.2 Cultuurhistorie

algemeen

De locatie Slotstraat 1 is gelegen achter de plaats waar tot in de negentiende eeuw het Slot Grimhuizen stond. De naam "Slotstraat" is afkomstig van dat slot. Waarschijnlijk was de huidige boerderij het economiegebouw van dat kasteel.



Afbeelding 11 - Kadastraal minuutplan (Kad. gem. Oud en Nieuw Gastel, Sectie E, blad 1, 1826)



Afbeelding 12 - Schets van kasteel Grimhuizen in welstand²

De voorgenomen planwijziging heeft geen betrekking op cultuurhistorisch waardevolle of anderszins karakteristieke terreinen. De bestaande bedrijfswoning is bij het Monumenten Inventarisatie Project niet aangemerkt als karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol.

provinciale cultuurhistorische waardenkaart

De Cultuurhistorische waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 (CHW 2010) benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang.

² bron: http://heemkundekringhetlandvangastel.nl/jaarboeken/jaarboek_84_85%20Grimhuizen.html



Abbeelding 13 - Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart; de locatie van het plangebied is aangegeven met een rode cirkel. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aangegeven; de Slotstraat is aangegeven als historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde (gele lijn); de laanbeplanting langs deze straat is aangegeven als waardevol groen (groen vlak).

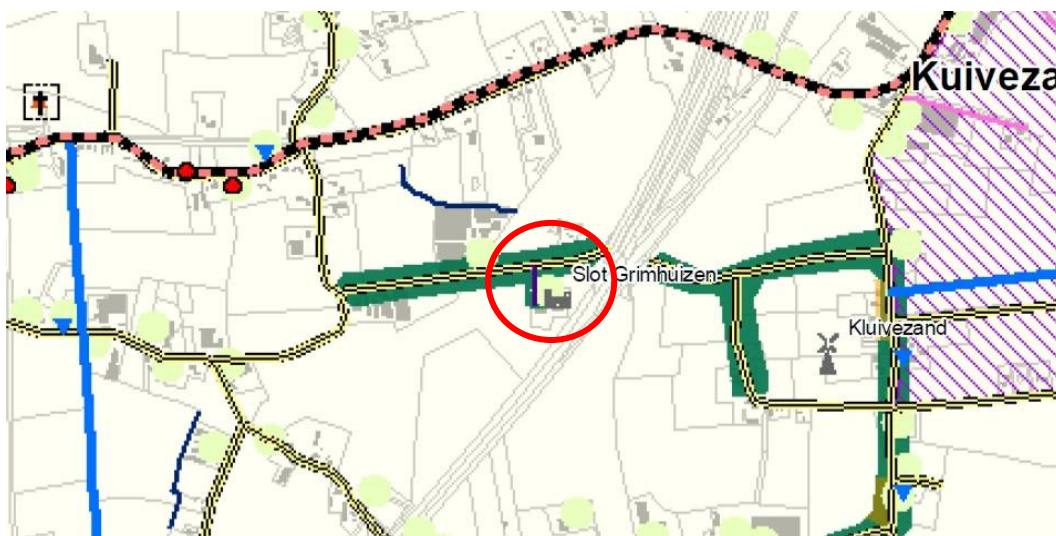
De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen. De CHW is opgenomen in de Verordening ruimte 2014 en als zodanig verankerd in het provinciaal ruimtelijk beleid.

Blijkens de kaart is het plangebied niet gelegen in een gebied of zone met provinciale cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014. Wel zijn er enkele overige cultuurhistorische waarden aangegeven: de Slotstraat wordt aangemerkt als een historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde; verder is de laanbeplanting van deze straat aangegeven als waardevol groen. De planwijziging heeft geen effect op deze waarden.

gemeentelijke beleidsnota cultureel erfgoed "Inspirerend verleden"

Op 22 september 2011 is de gemeentelijke beleidsnota cultureel erfgoed "Inspirerend verleden" vastgesteld. Het gemeentebestuur van Halderberge wil naar een beleid waarin sprake is van zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen Halderberge. De centrale visie van deze nota luidt: cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. De aanwezige waarden zijn onder meer vastgelegd in de cultuurhistoriekaart. De gemeentelijke cultuurhistoriekaart is vastgesteld op 6 februari 2014.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse cultuurhistorische waarden aanwezig. Zo wordt de weg Slotstraat geïdentificeerd als een oude ontsluitingsroute met laanbeplanting. Het terrein vóór het plangebied (waar het Slot Grimhuizen heeft gestaan) wordt aangemerkt als oud erf. Het planvoornemen (aanduiden van het bouwblok als paardenhouderij) is daar niet mee in strijd.



Afbeelding 14 - gemeentelijke cultuurhistoriekaart (bron: gemeente Halderberge); in de omgeving van het plangebied zijn diverse cultuurhistorische waarden aanwezig.

monumenten en karakteristieke bebouwing

Binnen het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin zijn panden aangewezen als MIP-object. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen als karakteristiek aangemerkte panden³.

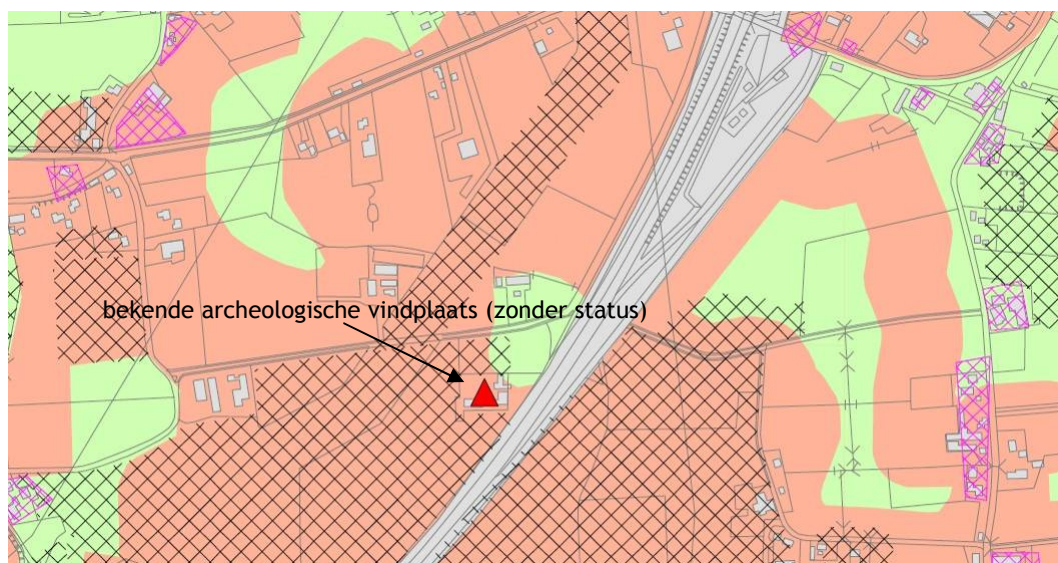
4.3 Archeologie

Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad van Halderberge de beleidsnota archeologie 'Ons ongeschreven verleden' vastgesteld. Een onderdeel daarvan is de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Deze verschaft een vlakdekkend inzicht in de verschillende archeologische waarden en verwachtingen in het onderzoeksgebied, in combinatie met de (paleo)landschappelijke context hiervan. Het betreft de bekende archeologische waarden en verwachtingen voor de periode Paleolithicum t/m de Nieuwe tijd (Gemeente Halderberge (2005): Archeologische advieskaart buitengebied: alle perioden, (Laat-Paleolithicum-Nieuwe tijd), RAAP-rapport 1129, kaartbijlage 4, schaal 1:20.000). Overigens is op deze kaart de "bekende archeologische vindplaats, op het plangebied ingetekend.

Blijkens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 zijn de betreffende gronden mede bestemd voor Waarde-Archeologie 2. Op deze gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van o.m. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m². Overigens geldt deze regel overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan buitengebied Halderberge 2013 niet voor bestaande agrarische bouwvlakken.

Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij het bevoegd gezag gemeld te worden.

³ Gemeente Halderberge: cultuurhistorische waardenkaart, 2011.



legenda

archeologische verwachting

 Hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit één of meer van de onderscheiden perioden (Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen).

 verstoord (ontgraving, leidingstraat etc.)

 historische bebouwing

advies

Archeologisch onderzoek noodzakelijk voor bodemingrepen dieper dan de bouwvoor. Het archeologisch (voor)onderzoek zal met name gericht moeten zijn op vindplaatsen uit één of meer van de onderscheiden perioden. De aard en omvang van het archeologisch (voor)onderzoek wordt sterk bepaald door de aard en omvang van de te verwachten archeologische resten, alsmede de aard en omvang van de geplande bodemingrepen. Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging dient een archeologisch (voor)onderzoek te worden uitgevoerd in de vroegste fase van planvorming (zie hoofdstuk 9 van het rapport).

archeologische vindplaatsen

 bekende archeologische vindplaatsen (zonder status)

Afbeelding 15 - Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Halderberge (bron: www.halderberge.nl).

4.4 Bedrijfshinder

Een bedrijf kan hinder veroorzaken voor het woonmilieu in de omgeving. Het gaat daarbij om aspecten als geluidsoverlast, geurhinder, stofhinder, veiligheid, verkeershinder etc. Daarom heeft de VNG een methode van zonering ontwikkeld (VNG: Bedrijven en milieuzonering, 2009). In deze methode wordt uitgegaan van de afstand tussen het bedrijf en de betreffende gevoelige bestemming. Daarbij wordt uitgegaan van de rand van het bedrijfsterrein (de grens van de bestemming 'Bedrijf').

De planwijziging heeft betrekking op een bestaande agrarische bestemming binnen de bestaande begrenzing van het agrarisch bouwvlak. In geval van de voorgenomen wijziging is de Wet geluidhinder geen toetsingskader. De Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit bepalen de toegestane hinder van bedrijven op geluidgevoelige bestemmingen. De normen gelden voor bedrijfswoningen van derden of gewone woningen. Eigen bedrijfswoningen zijn hiervan uitgesloten.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder is van toepassing op gebieden waar geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een of meerdere geluidsbronnen zich bevinden. De toetsing vindt plaats in geval van veranderingen bij een geluidsbron of bij geluidsgevoelige bestemmingen.

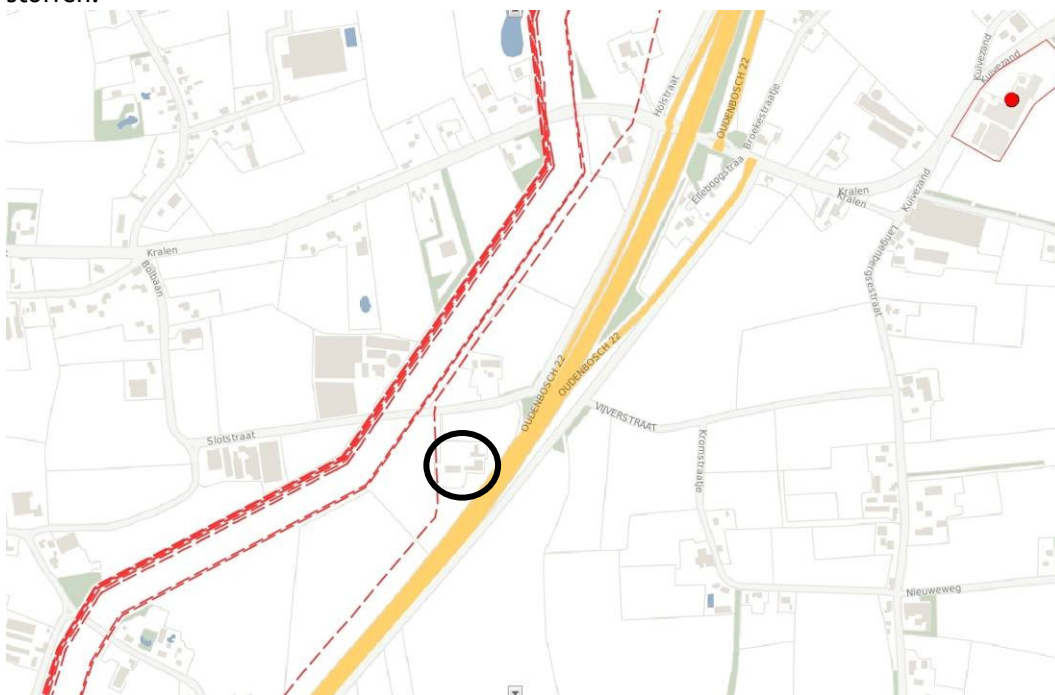
In geval van de voorgenomen planwijziging is er geen sprake van veranderingen van relevante geluidgevoelige gebouwen of veranderingen ten aanzien van geluidsproductie. Geluid vormt geen belemmering voor de planwijziging. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Overigens zal te zijner tijd bij vervanging van de woning onderzoek moeten worden gedaan naar de binnenwaarden van de woning. Thans is echter alleen de planwijziging met betrekking tot het aanbrengen van de aanduiding 'paardenhouderij' aan de orde.

4.6 Externe veiligheid

risicokaart

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen en transport van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 16 - Externe veiligheid - in de nabijheid van het plangebied zijn er een bron van potentieel risico: een hogedruk propyleen-leiding (bron: www.brabant.nl - risicokaart); het plangebied (omcirkeld met zwart rondje) ligt gedeeltelijk binnen de risicozones.

Blijkens de provinciale risicokaart (afbeelding 13) ligt het plangebied in de nabijheid van een transportleiding van propyleen. Volgens de bijbehorende rapportage heeft deze leiding de volgende veiligheidszones

Risicocontour Risicoafstand (PR 10^{-5})	25 m
Risicocontour Risicoafstand (PR 10^{-6})	75 m
Risicocontour Risicoafstand (PR 10^{-8})	100 m

De onderhavige planwijziging heeft betrekking op het aanduiden van de aanduiding 'paardenhouderij' op de bestemmingsplankaart bij het bestaande bouwblok. Dit heeft geen invloed op de externe veiligheid.

Mocht de initiatiefnemer in de toekomst de bestaande bedrijfswoning willen vervangen of zelfs verplaatsen, dan is het aspect veiligheid wel degelijk aan de orde, waarbij zowel met de propyleenleiding, als met de autoweg en de buisleidingenstraat rekening moet worden gehouden. Een groot deel van het bouwvlak ligt namelijk binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-5} van de transportleiding voor propyleen. Indien de vervangende bedrijfswoning binnen deze plaatsgebonden risicocontour 10^{-5} wordt gerealiseerd, dan dient de gemeente deze woning te saneren. Realisatie van de vervangende bedrijfswoning binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-5} dient derhalve te worden voorkomen. In de regels van dit wijzigingsplan is de regelgeving uit het moederplan een op een overgenomen. Verwezen wordt naar de zienswijzennota en het standaardadvies van de brandweer.

4.7 Luchtkwaliteit

Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing en de planwijziging heeft dan ook geen gevolgen voor de luchtkwaliteit (de oppervlakte van het bedrijf wordt niet uitgebreid). Er is geen extra verkeersgeneratie. Daarom heeft de planwijziging niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit.

4.8 Geurhinder

De gemeente Halderberge heeft geen geurverordening. Voor paardenhouderijen (buiten de bebouwde kom) geldt daarom een minimale afstand tot geurgevoelige objecten van 50 m. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van 124 m (grens bouwblok tot voorgevel woning Slotstraat 2). De agrarische bedrijfswoning Slotstraat 4 ligt op een afstand van 216 m. Aangezien binnen de afstand van 50 m geen bestemmingen liggen die geurgevoelige functies mogelijk maken is het aspect geur geen belemmering.

De omzetting van agrarisch naar paardenhouderij veroorzaakt geen geurhinder. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd dus de omzetting belemmert bestaande bedrijven ook niet in hun ontwikkeling.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de onmiddellijke nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand van ruim 14 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Brabantse Wal".

stikstofdepositie

De wet- en regelgeving met betrekking tot stikstofdepositie geeft aan dat de stikstofdepositie van een bedrijf geen schade mag toebrengen aan Natura 2000 gebieden. Bedrijven die binnen een straal van 25 km van Natura 2000 gebieden liggen die gevoelig zijn voor stikstofdepositie, dienen aan te tonen dat dit niet het geval is. De Natura 2000 gebieden Brabantse Wal en De Biesbosch zijn zulke gebieden, die binnen 25 km van het bedrijf zijn gelegen. Mogelijk zal het bedrijf te zijner tijd een Natuurbeschermingswetvergunning nodig hebben. De provincie is het bevoegd gezag in dezen.

De onderhavige bestemmingsplanwijziging verandert niets aan de bedrijfsvoering en heeft betrekking op een situatie die op het moment van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan (moederplan) al bestond.

Brabantse Wal

Het Natura 2000-gebied Brabantse Wal betreft een Vogel- en Habitatrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de omvang, soort ruimtelijke ingreep en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.



<< Afbeelding 17 - Overzicht van alle Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied ligt op ruim 14 km afstand het Natura2000-gebied Brabantse Wal, een Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het Nationaal Natuur Netwerk. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als Nationaal Natuur Netwerk, geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake.

4.9.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Er worden geen fysieke verandering in het plangebied geprojecteerd. De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik blijven hetzelfde. Het aanbrengen van de aanduiding 'paardenhouderij' is een administratief-juridische maatregel, die geen invloed heeft op de flora en fauna in het plangebied.

4.10 Verkeer en ontsluiting

Het planvoornemen bestaat uit het aanbrengen van de aanduiding 'paardenhouderij'. Dit is een administratief-juridische maatregel, die geen invloed heeft op het verkeer.

4.11 Bodem

Het planvoornemen bestaat uit het aanbrengen van de aanduiding 'paardenhouderij'. Dit is een administratief-juridische maatregel, die geen invloed heeft op de bodemkwaliteit.

Bij vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning zal te zijner tijd wel nader onderzoek nodig zijn.

5. HAALBAARHEID

5.1 Financieel-economische haalbaarheid

Deze planwijziging omvat het aanbrengen van de aanduiding 'paardenhouderij'. Dit is een administratief-juridische maatregel. De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het wijzigingsplan en de procedurekosten. Het perceel is al bouwrijp. De gemeentelijke kosten worden geregeld in een anterieure overeenkomst (zie 5.2). Er zijn geen openbare werken gepland. De planwijziging wordt door de initiatiefnemer uit eigen middelen betaald. Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

5.2 Grondexploitatie

De centrale doelstelling van de grondexploitatieregelingen zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. Het uitgangspunt van de regeling is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat. Het wijzigingsplan behelst niet een bouwplan zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

De gemeente Halderberge zal op korte termijn in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken maken over de bijdrage van de ontwikkelaar in de kosten, inclusief de verrekening van eventuele planschade. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

5.3 Eigendom

De gronden zijn in eigendom van het betreffende agrarisch bedrijf. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde functiewijziging bekend. Daarom moet het plan ook in dit opzicht haalbaar worden geacht.

5.4 Maatschappelijke haalbaarheid

5.4.1 Procedure

Het wijzigingsplan is op 4 januari 2016 in ontwerp naar de vooroverlegpartners gegaan en gelijktijdig in ontwerp ter inzage gelegd (7 januari t/m 17 februari 2016) voor de zienswijzenprocedure.

5.4.2 Zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ingediend. De brandweer heeft in het kader van het vooroverleg het standaardadvies van toepassing verklaard en het waterschap is akkoord gegaan.

Verder hebben de provincie en Delta zienswijzen ingediend. Van de overige vooroverlegpartners is geen reactie ontvangen. Verwezen wordt naar de zienswijzenota bij het collegebesluit en het reactieformulier van de provincie.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

Dit plan is een wijzigingsplan volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 3.7.11 van het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 zijn de voorwaarden opgenomen, waaronder de wijziging kan worden toegepast. In paragraaf 1.4 is aangegeven dat in dit geval aan die voorwaarden wordt voldaan.

Op de verbeelding van het vigerende plan is middels een aanduiding aangegeven dat ter plaatse een paardenhouderij gevestigd is.

6.2 Toelichting bij de verbeelding

De opzet van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk afgestemd met de opzet van het vigerende bestemmingsplan buitengebied Halderberge 2011. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen.

De verbeelding voor het plangebied stemt inhoudelijk geheel overeen met de weergave op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, met dien verstande dat de aanduiding 'paardenhouderij' over het bouwvlak is aangegeven en de groenvoorzieningen in het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering (zie paragraaf 2.3) als 'groen' zijn aangeduid.

6.3 Toelichting bij de regels

De regels bestaan uit een summiere regelset waarin is aangegeven hoe het wijzigingsplan heet (met imro-IDN) en waaruit blijkt dat het moederplan van toepassing wordt verklaard.

Bijlagen bij deze toelichting:

<i>Bijlage 1</i>	<i>Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, nr. BA 9092, 24 september 2015</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Zienswijzennota</i>





Zwarte Els



Gewone Es



Gelderse Roos



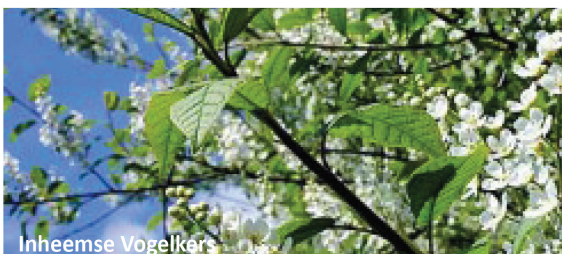
Rode Kornoeltje



Zwarte Els



Gewone Vuilboom



Inheemse Vogelkers



Hazelaar



Zomereik

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Plantafstand [m]	Bepantingspercentage
L1a Hakhoutsingel	Boomvormers:				
	Zomereik	Quercus robur	80-120	3 x 3	20%
	Gewone es	Fraxinus excelsior	80-120	3 x 3	60%
	Zwarte els	Alnus glutinosa	80-120	3 x 3	10%
	Inheemse vogelkers	Prunus padus	80-120	3 x 3	10%
	Struikvormers:				
	Hazelaar	Corylus avellana	60-80	1,5 x 1,5	25%
	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	60-80	1,5 x 1,5	25%
	Gelderse roos	Viburnum opulus	60-80	1,5 x 1,5	25%
	Gewone vuilboom	Rhamnus frangula	60-80	1,5 x 1,5	25%

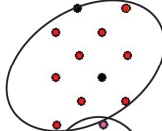
Principe: menging, plantafstand en plantverband hakhoutsingel



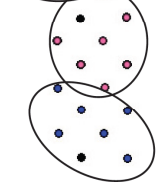
Plantafstand hakhoutsingel:
1,5 x 1,5 m
in driehoeksverband
of wildverband



Boomvormers (zwarte stippen)
3,0 x 3,0 meter in driehoeksverband
of wildverband



Menging struikvormers
Groepen van minstens
5-7 stuks per soort







Bijlage 1

Landschappelijke inpassing

PRESENTATIE: BEPLANTINGSPLAN ERFBEPLANTING VOLGENS STIKANORM

PLATTEGROND SCHAAL 1:300

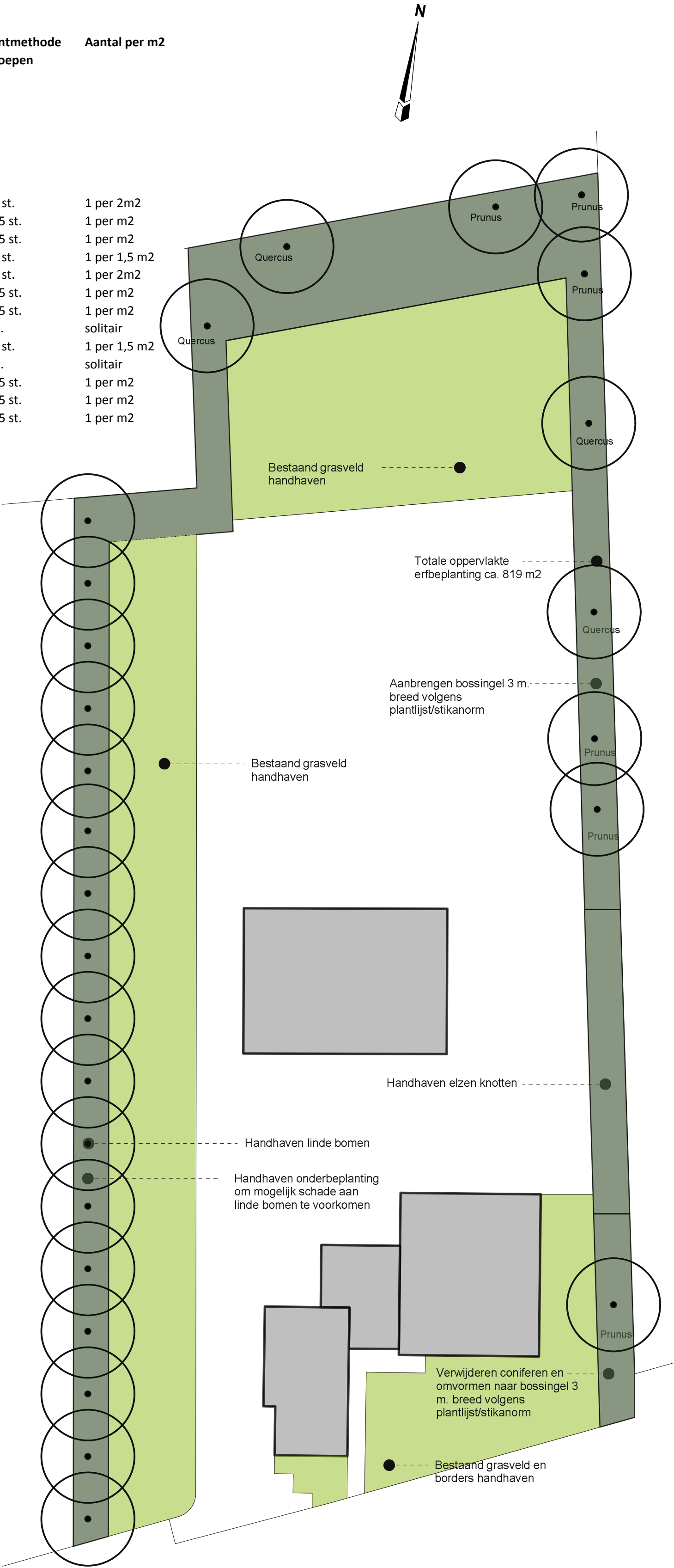
Plantlijst

Inheemse heesters en bomen

Botanische naam	Nederlandse naam	Groeivorm	Aantal	Eenheid	Plantmethode /groepen	Aantal per m2
Aanwezig/handhaven						
Tilia cordata	winterlinde	Boom	17	st		
Alnus glutinsa	zwarte els	Knot	26	m1		
Hedera helix	klimop	Erfafscheiding	70	m1		

Nieuwe inheemse soorten

Acer campestre	veldesdoorn	struik/boom	5 %	1-3 st.	1 per 2m2
Cornus sanguinea	rode kornoelje	struik	5 %	3-15 st.	1 per m2
Cornus mas	gele kornoelje	struik	5 %	3-15 st.	1 per m2
Corylus avellana	hazelaar	struik/boom	10 %	1-5 st.	1 per 1,5 m2
Crataegus laevigata	tweestijlige meidoorn	struik	5 %	1-3 st.	1 per 2m2
Euonymus europaeus	wilde kardinaalsmuts	struik	15 %	3-15 st.	1 per m2
Ligustrum vulgare	liguster	struik	15 %	3-15 st.	1 per m2
Prunus avium	zoetekers	boom	6 st.	1 st.	solitair
Prunus spinosa	sleedoorn	struik	10 %	1-5 st.	1 per 1,5 m2
Quercus robur	zomereik	boom	4 st	1 st.	solitair
Rosa canina	hondsroos	struik	10 %	3-15 st.	1 per m2
Salix purpurea	bittere wilg	struik	5 %	3-15 st.	1 per m2
Viburnum opulus	gelderse roos	struik	15 %	3-15 st.	1 per m2



Projectlocatie: Langeweg 1, Oudenbosch

Opdrachtgever: Dhr. W. Lambregts
Adres : Zoutlaan 49
Plaats : 4731 HM Oudenbosch

Ontwerp nr. : 15/50153
Schaal : 1: 300
Papierformaat : A2
Herzien op : 1-6-2016



■ De gorzen 2
■ 4731 TV Oudenbosch
■ T: (0165) - 31 87 11
■ W: www.blomhoveniers.nl
■ E: info@blomhoveniers.nl