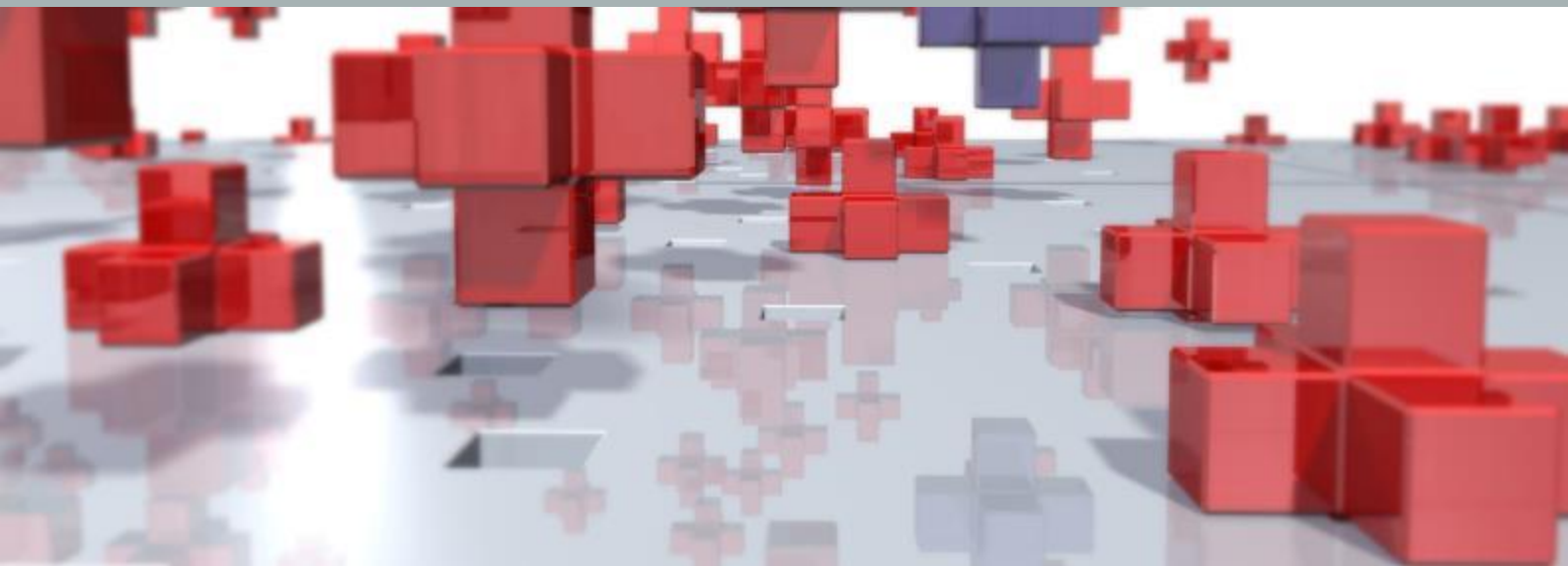


Bestemmingsplan St. Bernardusstraat 64
te Hoeven

Gemeente Halderberge

Ontwerp



**Bestemmingsplan St. Bernardusstraat 64
te Hoeven
Gemeente Halderberge
Ontwerp**

Rapportnummer:	P02602_5
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1655.BP6022-B001
Datum:	7 september 2020
Opdrachtgever:	particulier
Projectteam BRO:	TA, NvdH, MvdS
Concept:	februari 2020, mei 2020
Ontwerp:	september 2020
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de omzetting en afsplitsing van een bedrijfswoning naar burgerwoning.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	10
2.2.1 Voorgenomen ontwikkeling	10
2.2.2 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	11
3.BELEIDSKADER	13
3.1Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)	15
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025	19
3.3.2 Woonvisie 2016-2020 'Halderberge, hét groene hart van de regio West-Brabant'	20
4.OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Verkeer en parkeren	21
4.1.1 Toetsingskader	21
4.1.2 Onderzoek	21
4.1.3 Conclusie	21
4.2 Geluid	22
4.2.1 Toetsingskader	22
4.2.2 Onderzoek	22
4.2.3 Conclusie	22
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.3.1 Toetsingskader	22
4.3.2 Onderzoek	23
4.3.3 Conclusie	23

4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.4.1 Toetsingskader	23
4.4.2 Onderzoek	24
4.4.3 Conclusie	25
4.5 Geur agrarisch	25
4.5.1 Toetsingskader	25
4.5.2 Onderzoek	25
4.5.3 Conclusie	25
4.6 Kabels en leidingen	26
4.6.1 Toetsingskader	26
4.6.2 Onderzoek	26
4.6.3 Conclusie	26
4.7 Externe veiligheid	26
4.7.1 Toetsingskader	26
4.7.2 Onderzoek	27
4.7.3 Conclusie	28
4.8 Ecologie	28
4.8.1 Toetsingskader	28
4.8.2 Onderzoek	29
4.8.3 Conclusie	30
4.9 Bodem	30
4.9.1 Toetsingskader	30
4.9.2 Onderzoek	30
4.9.3 Conclusie	31
4.10 Water	31
4.10.1 Toetsingskader	31
4.10.2 Onderzoek	33
4.10.3 Conclusie	34
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.11.1 Toetsingskader	34
4.11.2 Onderzoek	35
4.11.3 Conclusie	38
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
5. JURIDISCHE PLANOPZET	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Plansystematiek	39
5.3 Bestemmingen	40

6.UITVOERBAARHEID	42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.2.1 Vooroverleg	43
6.2.2 Vaststellingsprocedure	43
6.2.3 Omgevingsdialoog	43

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de bedrijfswoning op de locatie St. Bernardusstraat 64 te Hoeven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening, bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' (vastgesteld op 14 december 2017) heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij'.

De agrarische activiteiten op het perceel van initiatiefnemers zijn reeds gestaakt en de woning wordt op dit moment gebruikt als burgerwoning. Op het achtergelegen agrarische perceel, in eigendom bij één van de initiatiefnemers (omwille van de leesbaarheid wordt deze in het vervolg als 'derden' genoemd), vinden nog agrarische activiteiten plaats in de vorm van akkerbouw. In de huidige eigendomssituatie zijn alle initiatiefnemers gedeeld eigenaar binnen het bouwvlak. Samen delen partijen één gezamenlijke bouwvlak, waardoor een ongewenste juridisch-planologische situatie is ontstaan. Om deze ongewenste situatie te herstellen dient het bouwvlak te worden gesplitst, waarbij de agrarische activiteiten worden behouden en de bedrijfswoning wordt afgesplitst van het agrarisch bedrijf. De bedrijfswoning dient daarom gelijktijdig te worden omgezet naar de bestemming Wonen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming met VAB-aanduiding, echter daarvoor dient het agrarisch bedrijf volledig te zijn beëindigd. Om de agrarische activiteiten op het achtergelegen perceel te behouden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor het beoogde initiatief is in een eerder stadium een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge. Per brief d.d. 7 oktober 2019 heeft het college laten weten, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de gewenste planologische procedure. Onderhavige toelichting voorziet in de juridisch-planologische verankering van de gewenste ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

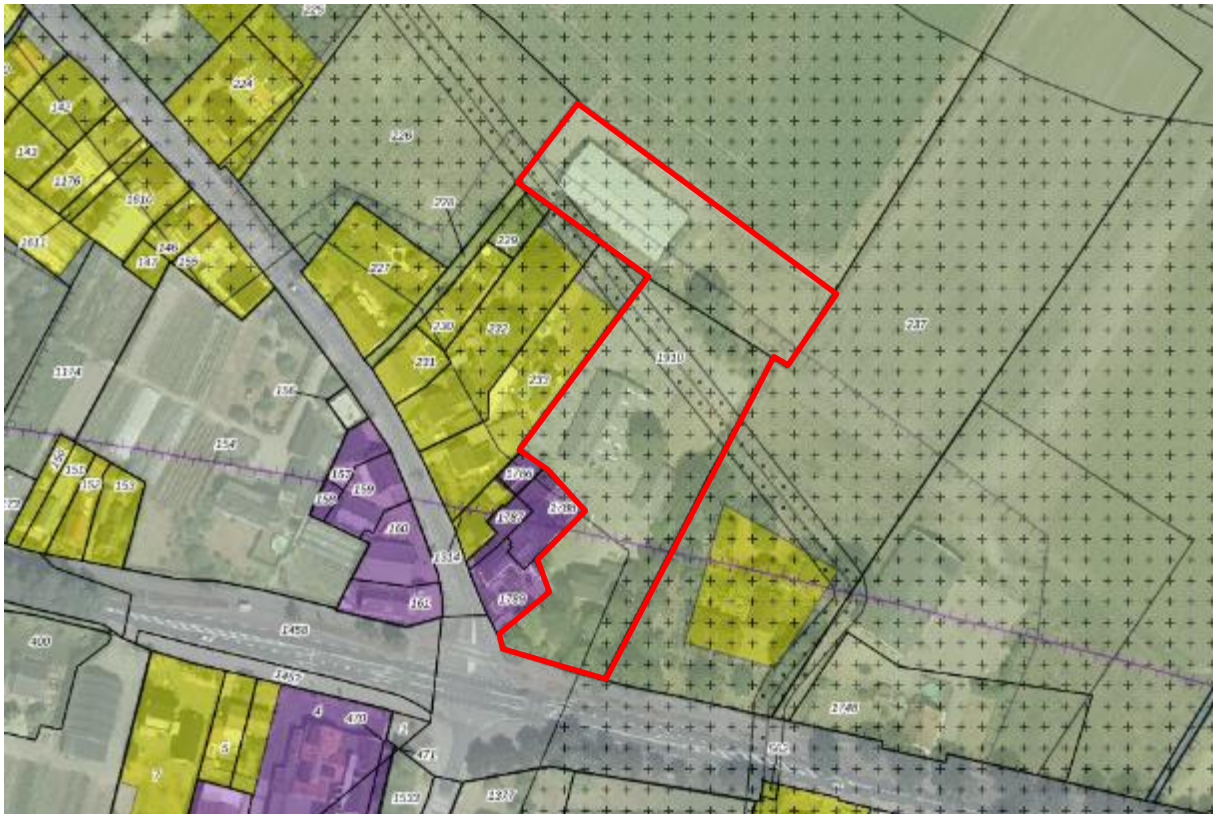
Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kom Hoeven en grenst aan de N640 die de kern Hoeven verbindt met de kern Oudenbosch. In de omgeving zijn verschillende (agrarische en niet agrarische) bedrijven gevestigd, met een mix van burgerwoningen. Ten noorden en ten zuiden is met name sprake van een open agrarisch landschap, met incidentele bebouwing. Kadastraal is het plangebied gelegen binnen sectie H, perceelnummer 1910 en 1911 (gedeeltelijk) en heeft een omvang van circa 8.750 m².



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied en planbegrenzing.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan, Buitengebied Halderberge' van de gemeente Halderberge in het plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge op 14 december 2017 en is thans onherroepelijk. Het plangebied heeft in het plan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met daarbij de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Tevens rust op de bestemming de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – 11' en 'overige zone – landschappelijk open gebied'.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

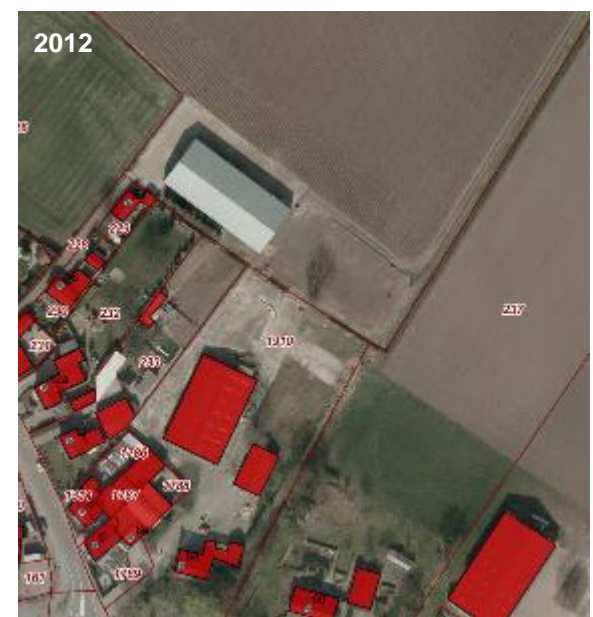
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Op het perceel St. Bernardusstraat 64 was tientallen jaren een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een grondgebonden veehouderij. Het bedrijf is door de jaren heen van vader op zoon overgedragen. De vorige eigenaren hebben ongeveer 10 jaar geleden vanwege privéomstandigheden een groot deel van het perceel met de bedrijfswoning verkocht aan initiatiefnemers. De agrarische activiteiten op dit deel van het perceel en de veehouderij waren destijds bij de verkoop al gestopt. Op het perceel van initiatiefnemers is in het verleden al bebouwing gesloopt die ten dienste stond van het agrarisch bedrijf op dit deel van het perceel. Achter het huidige bijgebouw van de bedrijfswoning (zie figuur 2.1) is een (hooi)schuur te zien van circa 450 m², welke tussen 2010 en 2012 door initiatiefnemers is gesloopt omdat de schuur zich in slechte staat bevond. Daarnaast is ook de mestbassin in diezelfde periode verwijderd, omdat deze niet meer noodzakelijk was voor de resterende agrarische bedrijfsvoering.

In 2006 is op het achtergelegen perceel van derden de huidige schuur gebouwd en deze is ook te zien op de luchtfoto van 2008. De agrarische activiteiten op dit deel van het perceel zijn tot op heden voortgezet en de huidige bebouwing bevindt zich nog in goede staat. Door de privaatrechtelijke splitsing van het perceel is er echter een ongewenste juridisch-planologische situatie ontstaan en hiervoor dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld om de bedrijfswoning af te kunnen splitsen van het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

In figuur 2.2 is de huidige situatie weergegeven. In de huidige situatie is op het perceel van initiatiefnemers de bedrijfswoning aanwezig met het daarbij behorende bijgebouw en twee schuren in het achtergebied. Het agrarische bouwvlak bedraagt op dit moment in totaal circa 8.700 m². De agrarische activiteiten op het perceel van initiatiefnemers zijn reeds gestaakt. De schuur behorende bij het woonperceel van initiatiefnemers wordt thans niet meer gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten. De schuur achterop het perceel wordt op dit moment gebruikt door derden (één van de initiatiefnemers) voor agrarische activiteiten in de vorm van een akkerbouwbedrijf. In deze schuur vindt opslag van machines en goederen plaats ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Deze schuur is te bereiken via de weg gelegen tussen de woningen Gors 14 en Gors 22 (in figuur 2.1 in het groen aangegeven) en via een eigen onverharde toegangsweg die aansluit op de landbouwgronden en de Brede Balrouw, waardoor verkeersbewegingen van landbouwvoertuigen via het Gors tot een minimum beperkt worden.



Figuur 2.1 Plangebied door de jaren heen.



1. Bedrijfswoning met aanbouw



2. Bijgebouw (schuur) behorende bij bedrijfswoning circa 140 m2



3. Schuur behorende bij bedrijfswoning (wordt gesloopt) circa 600 m2



Figuur 2.2 Huidige situatie plangebied.

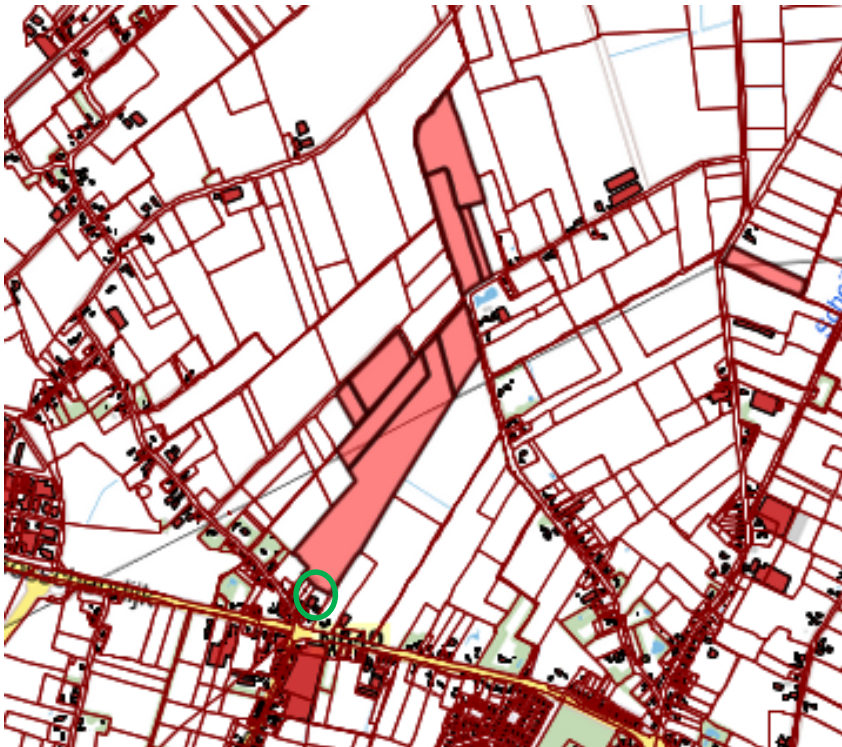
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Voorgenomen ontwikkeling

Het planvoornemen ziet primair toe op het juridisch-planologisch vastleggen van de huidige feitelijke situatie. De bedrijfswoning (samen met het bijgebouw en de te slopen schuur) wordt afgesplitst van het bestaande agrarisch bedrijf. De bestemmingsplanwijziging ziet derhalve uitsluitend toe op de functiewijziging en maakt geen functieverruiming mogelijk en/of verruiming van de bouwmogelijkheden. In de nieuwe juridisch-planologische situatie zal de woning met bijgebouw (140 m²) de bestemming 'Wonen' krijgen met een oppervlak van circa 1.500 m². De overige gronden van initiatiefnemers krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zonder bouwvlak. De schuur (600 m²) die nog op dit deel van het perceel staat, zal in het kader van landschappelijke inpassing worden gesloopt. Deze schuur is gelet op de huidige staat niet meer toekomstbestendig en aangezien de (agrari-sche) bedrijfsactiviteiten op dit perceel reeds jarenlang zijn gestaakt en ook niet zullen worden voortgezet, dient overtollige bebouwing te worden gesloopt. De omzetting naar een woonbestemming is passend gelet op de omgeving van het plangebied en de aangrenzende percelen. De St. Bernardusstraat heeft een overwegend landelijk woonkarakter, met incidenteel de aanwezigheid van (agrari-sche) bedrijven. Door de herziening van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de reeds aanwezige woonfuncties in de omgeving en dit zal – door het grotendeels verwijderen van het agrarisch bouwvlak – leiden tot een verbetering van de bestaande situatie.

Voor het achtergelegen perceel (circa 3.250 m²) wordt de bestaande bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' inclusief bouwvlak (grotendeels) behouden. In de huidige situatie worden op dit deel van het perceel nog agrarische activiteiten uitgevoerd in de vorm van een akkerbouwbedrijf. De bestaande schuur op dit perceel wordt thans grotendeels benut voor opslag van machines en goederen ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Het agrarisch bedrijf heeft aangrenzend op dit bouwblok agrarische gronden liggen waardoor de koppeling van het bouwvlak en gronden dient te worden gewaarborgd voor een doelmatige bedrijfsvoering (zie ook figuur 2.1). Naast deze gronden zijn er verder geen agrarische gronden die aan het agrarisch bouwblok kunnen worden gekoppeld.

Het agrarisch bedrijf houdt zich daarnaast ook bezig met innovatieve landbouwtechnieken, waarbij gebruik wordt gemaakt van nieuwe technologieën. Derden initiatiefnemer is daarnaast ook actief bezig op het gebied van dataverzameling in combinatie met landbouwactiviteiten. Door toepassing van toekomstgerichte technieken wil het agrarisch bedrijf innovatief blijven en toekomstbestendig zijn. Vanuit het perspectief van het agrarisch bedrijf zal daarom het bestaande bouwvlak, voor zover dit op het perceel rust van derden (initiatiefnemer), behouden blijven. Gelet op de omvang van het agrarisch bedrijf in relatie tot de aanwezige functies is het bouwvlak met 800 m² verkleind, aangezien verdere uitbreiding hier niet noodzakelijk is en ook in de toekomst niet wordt verwacht. Door het verkleinen van het bouwvlak blijft er ruimte voor toekomstige ontwikkelingen waaronder ook gericht op innovatieve landbouwtechnieken. Vanwege het ontbreken van mogelijkheden tot (buiten)opslag is enige flexibiliteit hierin gewenst. Hierbij is ook afgewogen dat het huidige perceel de enige bedrijfslocatie is van het agrarisch bedrijf. Het behoud van een deel van het bouwvlak biedt realistische toekomstperspectieven om de innovatieve landbouw verder te ontwikkelen. Door het behouden van het resterende bouwvlak voor dit agrarisch bedrijf wordt het toekomstperspectief van het bedrijf niet verder belemmerd en ontstaan er mogelijkheden de bestaande schuur blijvend voor agrarische doeleinden te gebruiken. Hiermee wordt voorkomen dat er leegstand en/of verloedering ontstaat op dit deel van het perceel.



Figuur 2.1 Ligging plangebied en agrarische percelen derden.

Voorts rust op het volledige perceel nog de aanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Zoals eerder in deze toelichting is aangegeven is de veehouderij jaren geleden al gestopt op het perceel. Initiatiefnemers en derden hebben daarbij ook niet de wens om een nieuwe veehouderij op te richten. Daarnaast kan hier worden aangegeven dat in de huidige situatie vanwege de nabije ligging van woningen een nieuwe veehouderij vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en met name geurhinder niet wenselijk is. Het oprichten van nieuwe dierenverblijven is daarnaast ook op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Vanwege de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en de ongewenste nadelige effecten op het aanwezige woon- en leefklimaat zal de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' worden verwijderd.

2.2.2 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Naast de voorgenomen ontwikkeling zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dient een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt binnen het 'Landelijk Gebied' gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en omgeving. De landschappelijke inpassing met de voorgestelde kwaliteitsverbetering is als bijlage bij de voorliggende toelichting opgenomen en in voorgaande figuur 2.2 zichtbaar. Doel van de landschappelijke inpassingsmaatregelen is om het karakter van de omgeving en landschap te behouden en versterken en de ruimtelijke uitstraling van het erf als geheel te verbeteren. Concreet zijn de volgende maatregelen/ingrepen voorgesteld:

- Aanplanten van een houtsingel ten behoeve van het creëren van een bufferzone tussen het agrarisch bedrijf en woonperceel;
- Aanleg van beukenhaag ter afscherming van het naastgelegen perceel;
- Verwijderen van de schuur.

Om te waarborgen dat de landschappelijke maatregelen worden uitgevoerd en in stand worden gehouden zullen de gronden ten behoeve van landschappelijke inpassing als 'Groen' worden bestemd met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. Aanvullend daarop worden deze maatregelen privaatrechtelijk gewaarborgd.

De kwaliteitsvermeerdering (bestemmingswinst) dient gecompenseerd te worden door het nemen van fysieke maatregelen of een financiële investering. Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie 3 ontwikkeling op basis van het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de regio West-Brabant. Het gevolg hiervan is dat 20% van de kwaliteitsvermeerdering gecompenseerd moet worden. Op basis van het landschapsplan is een berekening gemaakt ten behoeve van de bestemmingswinst. Er zal tenminste 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Figuur 2.2: Landschappelijke inpassing.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;

- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling ziet enkel toe op een functiewijziging. De bestaande agrarische activiteiten zijn grotendeels gestaakt en de woning wordt in de huidige situatie al gebruikt als burgerwoning. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve ook geen nationaal belang. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane woningontwikkeling in dit uitwerkingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het uitwerkingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

Zoals onder paragraaf 3.1.1 is vermeld wordt met onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject waardoor de Laddertoets dient te worden doorlopen. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In de Omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambities: hoe moet de leefomgeving er in 2050 uitzien? Tussendoelen worden gesteld voor het jaar 2030. Uitwerking van de doelen en ambities zal plaatsvinden via programma's en door het beschermen van waarden via de op te stellen omgevingsverordening. De hoofdpogaven voor de provincie zijn:

1. de basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
2. werken aan de Brabantse energietransitie;
3. werken aan een klimaatproof Brabant;
4. werken aan de slimme netwerkstad;
5. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied

Het beoogde initiatief heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Conclusie

De Omgevingsvisie Noord-Brabant vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvi-



sie.

Figuur 3.1 Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Het gebied is gelegen binnen de aanduiding 'Landelijk gebied'. De Interim omgevingsverordening biedt de mogelijkheid voor de omzetting van een voormalige bedrijfswoning in het landelijk gebied. Wel worden hier voorwaarden aan gesteld. De relevante voorwaarden en artikelen worden hieronder weergegeven. Hieronder wordt nader toegelicht hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de Interim omgevingsverordening.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

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

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

In de toelichting van de Interim omgevingsverordening wordt het volgende vermeld over artikel 3.69:

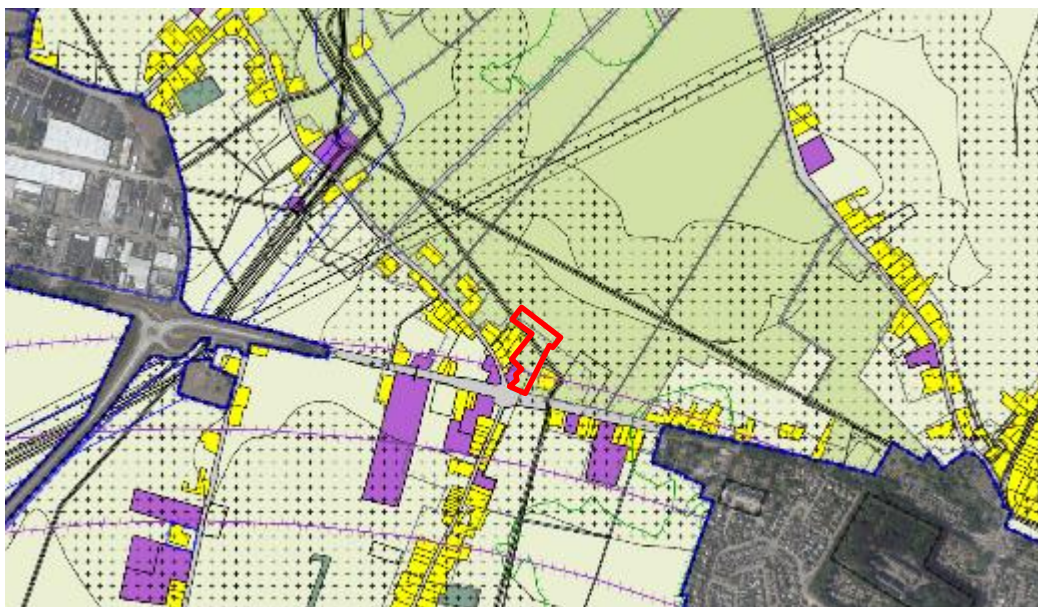
'In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing

van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan bedrijfswoning. Soms is verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.'

In de huidige (feitelijke) situatie vormt de bedrijfswoning geen onderdeel meer van het agrarisch bedrijf. Om de juridisch-planologische situatie te herstellen welke recht doet aan de feitelijke situatie, dient de bedrijfswoning te worden afgesplitst van het agrarisch bedrijf en te worden omgezet naar een burgerwoning. De Interim omgevingsverordening biedt de mogelijkheid voor de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning, mits overtollige bebouwing wordt gesloopt en er geen splitsing plaatsvindt van verschillende woonfuncties. In de toelichting van de Interim omgevingsverordening is aangegeven dat er geen sprake is van een *voormalige* bedrijfswoning indien op het perceel nog agrarische functies wordt uitgeoefend. Formeel is in deze casus geen sprake van een voormalige bedrijfswoning. De privaatrechtelijke situatie is niet bepalend voor het publiekrecht en het bestemmingsplan. De Interim omgevingsverordening biedt echter wel de mogelijkheid tot verdergaand maatwerk bij uitzondering in het geval er sprake is van een historisch gegroeide situatie.

Zoals in paragraaf 2.1 is beschreven is het perceel ongeveer 10 jaar geleden privaatrechtelijk gesplitst, waarbij de bedrijfswoning en agrarisch bedrijf fysiek van elkaar zijn gescheiden. Door de huidige juridisch-planologische regeling ontstaat de situatie dat twee eigenaren één bouwvlak delen, terwijl er feitelijk geen sprake is van samenhang tussen de bedrijfswoning en agrarisch bedrijf. Om die reden is er voor gekozen om de bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf te splitsen en de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hierbij is er gekeken naar het maatwerk die de Interim omgevingsverordening vereist en in hoeverre een gewijzigde planologische situatie zich verhoudt tot de omgeving.

Zoals in paragraaf 2.2 is betoogd heeft de St. Bernardusstraat een overwegend landelijk (woon)karakter met de aanwezigheid van (agrarische) bedrijvigheid. Het bebouwingslint waar de locatie aan is



Figuur 3.2 Uitsnede plangebied en omgeving.

gelegen, welke ook de Gors en Oude Antwerpsebaan doorkruist, gaat richting een gemengde woon-omgeving, met daarbij de bestaande (agrarische) activiteiten. In figuur 3.2 is een uitsnede opgenomen van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan waarop duidelijk is te zien dat er een verscheidenheid aan functies aanwezig is rondom het plangebied. Met name rondom het plangebied is er de combinatie tussen bedrijvigheid, agrarisch en wonen. Een woonbestemming voor de bedrijfswoning is daarmee passend binnen de gebiedskenmerken van de omgeving en zal ook niet leiden tot een beperking voor de omliggende bedrijven (zie hiervoor ook hoofdstuk 4 van de toelichting). Qua omvang en bebouwing zal de huidige bedrijfswoning ook aansluiten op de huidige systematiek die de gemeente hanteert. In het kader van de Interim omgevingsverordening zal sloop van overtollige bebouwing door middel van een voorwaardelijke verplichting worden gewaarborgd en het realiseren van een extra (bedrijfs)woning zal worden uitgesloten.

Voor het achtergelegen agrarisch perceel van derden (initiatiefnemer) is gekozen om de bestaande juridisch-planologische rechten, zover van toepassing, te behouden. In de huidige situatie is het huidige agrarisch bedrijf thans nog aanwezig en deze zal in de toekomst ook aanwezig blijven. De huidige eigenaar van het bedrijf is nog jong en wil met het oog op de toekomst (en bedrijfsopvolging) het agrarisch bedrijf en bouwvlak voortzetten om innovatieve landbouwtechnieken te ontwikkelen. Gelet op de gebiedskenmerken is behoud van het bestaande agrarische bedrijf niet gebiedsvreemd en er is op dat perceel ook geen sprake van overtollige bebouwing. De huidige schuur wordt benut voor de opslag van goederen en machines van het bedrijf. Voor een optimale bedrijfsvoering en passende omvang is ervoor gekozen om een deel van het agrarisch bouwvlak van derden te verkleinen, waardoor het kleinschalig karakter van het agrarisch bedrijf wordt benadrukt. Door het behoud van het resterende bouwvlak voor dit agrarisch bedrijf wordt het toekomstperspectief van het bedrijf niet verder belemmerd en wordt de flexibiliteit gewaarborgd om de innovatieve landbouwtechnieken verder te ontwikkelen en toe te passen. Kansrijk en gebiedspassend zijn in dit type overgangsgebieden, met relatief veel woonfuncties, met name agrarische activiteiten in de akkerbouwsfeer die kleinschalig van aard zijn, maar wel een waardevolle (economische) toevoeging kunnen geven aan het gebied.

Een dergelijke functie vormt ook geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de aanliggende woningen. Een akkerbouwbedrijf betreft op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering een milieucategorie 2 bedrijf met een minimale richtafstand van 10 meter binnen een gemengd gebied. De afstand van het agrarisch bouwvlak ten opzichte van de woonbestemmingen bedragen meer dan 10 meter, met uitzondering van de woonbestemming op het perceel Gors 12a. Hierbij kan wel worden aangegeven dat de woning op Gors 12a op een afstand is gelegen van meer dan 60 meter.

Met onderhavige planherziening zal een groot deel van het agrarisch bouwvlak worden verwijderd, dit betreft het gedeelte tussen de woning en het restant van het te behouden bouwvlak voor de agrarische functie. Voor de omgeving zal dit betekenen dat er forse afname is van de bestaande milieuzone. Daarnaast zal de aanduiding veehouderij worden verwijderd, aangezien deze gelet op de omliggende woningen niet meer gewenst is in de huidige situatie en er vanuit initiatiefnemers ook niet meer de wens is om een veehouderij op te richten.

Het verkleinen van het bouwvlak (inclusief het deel van perceel derden) en het amoveren van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' zal ervoor zorgen dat het gemengde (woon)gebied niet wordt aangetast. De nieuwe situatie zal leiden tot een verbetering van de milieueffecten voor de aangrenzende woningen. Van een uitbreiding of omzetting van een agrarisch bedrijf is in dit geval dan ook geen sprake. De gewenste juridisch-planologische situatie sluit dan ook aan bij een gebiedsgerichte

benadering waarbij rekening wordt gehouden met de andere aanwezige functies in de omgeving/gebied. Vanwege het karakter van het plan zijn negatieve effecten door dit plan nagenoeg uitgesloten.

Een voorwaarde vanuit de Interim omgevingsverordening is dat er sprake moet zijn van een goede omgevingskwaliteit. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Onderdeel van het plan betreft de landschappelijke inpassing van het perceel. Hiervoor zijn enkele concrete inrichtingsmaatregelen voorwaardelijk verplichtend gesteld, alsmede de sloop van de schuur (600 m²) vanwege overtollige bebouwing op het perceel waar de omzetting naar burgerwoning plaatsvindt. Door de landschappelijke inpassing zal tevens de bufferzone een natuurlijke scheiding vormen tussen de bestaande woningen en het agrarisch perceel. De erfinrichting zal hierdoor verbeteren welke passend is binnen het perceel en omgeving. Daarnaast is in het verleden al bebouwing gesloopt (mestbassin en hooischuur) waardoor de ruimtelijke uitstraling van het erf is verbeterd en met de landschappelijke inpassing kan deze uitstraling zich verder positief ontwikkelen.

De Interim omgevingsverordening geeft aan dat verdergaand maatwerk mogelijk is om een bedrijfswoning (publiekrechtelijk) af te splitsen van een nog bestaand agrarisch bedrijf. Hierbij zijn privaatrechtelijke omstandigheden niet bepalend en is daarom specifiek gekozen voor maatwerk. Vanwege de historisch ontstane situatie is het handhaven van de huidige juridisch-planologische situatie niet gewenst en is derhalve gekozen om, met inachtneming van een gebiedsgerichte aanpak, een passend juridisch-planologisch kader op te stellen. Door de herziening van het bestemmingsplan zal een fors deel van het agrarisch bouwvlak worden verwijderd en het perceel landschappelijk worden ingepast wat een positief effect zal hebben op de gemengde (woon)omgeving van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025

In de structuurvisie Halderberge 2025 d.d. 20 juni 2013 wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2025. De structuurvisie is het resultaat van een weging van verwachte ontwikkelingen en ambities van gemeente, waarbij de ambities bescheiden zijn weggezet met het oog op de beperkte (financiële) middelen in de komende jaren. De structuurvisie biedt een kader met voldoende ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025.

Halderberge is een samenstel van vijf kernen. In de betreffende periode zal meer aandacht besteed worden aan de kracht van de individuele kernen zelf en minder aan de onderlinge verhouding. Elke kern heeft daarbij zijn eigen identiteit en bouwt de sociale samenhang verder uit in het eigen gewenste tempo.

Om ontwikkelingen en initiatieven, die op Halderberge afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen. De strategiekaart laat zien dat op het grondgebied van de gemeente een achttal strategieën gedifferentieerd ingezet wordt.

In 2012-2013 heeft het gemeentebestuur zich naar aanleiding van de crisis in de woningmarkt bezonnen op het bouwprogramma. Die – onbetwiste – plannen, die na deze herbezinning nog steeds deel

uitmaken van het voorgenomen bouwprogramma, worden onder de strategie 'Ontwikkelen' geschaard. Die plannen die al wel planologisch zijn geregeld, maar waar twijfel bestaat over de (wijze van) uitvoering, zijn onder de strategie 'Transformeren' geschaard.

Doorwerking plangebied

De planlocatie is gelegen tussen de kernen Hoeven en Oudenbosch aan de bestaande bebouwingslint langs de N640. Ten aanzien van verbreden in lintbebouwing stelt de structuurvisie dat er mogelijkheden zijn voor de verbreding van het gebruik van de bebouwing onder de voorwaarde dat de bestaande open doorzichten gehandhaafd blijven.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt en/of worden ook geen ruimere bouw mogelijkheden gecreëerd, waarbij de doorzichten worden belemmerd. Door middel van het slopen van de schuur op het perceel zal minder bebouwing binnen het perceel aanwezig zijn. De bepalingen van de structuurvisie staan het planvoornemen niet in de weg.

3.3.2 Woonvisie 2016-2020 'Halderberge, hét groene hart van de regio West-Brabant'

De vorige Woonvisie Halderberge – diversiteit in kernkwaliteit is in december 2010 vastgesteld. De looptijd van deze woonvisie was 5 jaar en derhalve heeft de gemeenteraad in december 2016 een nieuwe woonvisie opgesteld.

In deze woonvisie worden vier thema's centraal gesteld:

1. Goed wonen voor iedereen;
2. Toekomstbestendig wonen;
3. Sociaal wonen;
4. Wonen en zorg.

Naast deze vier thema's gelden in Halderberge ook woonwaarden. Deze woonwaarden zijn de basis voor de doelen, ambities en de agenda en lopen als een rode draad door deze woonvisie:

- Goed wonen voor iedereen in een groen, rustig en landelijk woonmilieu
- De vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten
- Duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen
- Ruimte voor initiatief en samenwerking

Doorwerking plangebied

Binnen de Woonvisie wordt Hoeven bestempeld als een gebied met een prettig leefklimaat, met een optimale bereikbaarheid voor dagelijkse voorzieningen. Er is binnen dit gebied veel vraag naar betaalbare koopwoningen en er wordt ingezet op een diversiteit binnen het woningaanbod. Vanwege het gevarieerde bebouwing, dorpse karakter en de nabijheid van Etten-Leur en Breda heeft Hoeven een aantrekkingskracht.

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen extra woning toegevoegd in Hoeven. De bestaande bedrijfs-woning wordt afgesplitst van het agrarisch en zal worden omgezet naar een burgerwoning. In het agrarisch bouwvlak zal tevens een aanduiding worden opgenomen waarmee het realiseren van een nieuwe bedrijfs-woning wordt uitgesloten. Derhalve zal dit plan geen gevolgen hebben voor de Woonvisie Halderberge.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op de afsplitsing van een bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf en de omzetting naar burgerwoning. De feitelijke situatie wordt derhalve niet gewijzigd. De verkeersgeneratie zal door dit plan niet worden gewijzigd.

Parkeren

Bij berekening van de parkeerbehoefte is gebruikt gemaakt van de 'Kadernota Parkeren 2017-2021'. Binnen deze parkeernota valt het plangebied binnen de type 'Gebied C overig'. Uitgaande van deze uitgangspunten is er een parkeerbehoefte aan:

- Voor de woning 2,3 parkeerplaatsen;
- Voor het agrarisch bedrijf 7 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is er reeds sprake van een (bedrijfs)woning en een agrarisch bedrijf. De parkeerbehoefte is in de feitelijke situatie al voorzien. Met onderhavige planontwikkeling vindt er enkel een functionele wijziging plaats, waarbij een deel van de agrarische bestemming wordt wegbestemd. Per saldo is er een vermindering van de parkeerbehoefte. Tevens is op eigen terrein voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.2 Onderzoek

De Wgh kent het begrip bedrijfswoning niet. Op basis van de Wgh wordt een bedrijfswoning gezien als 'woning'. In onderhavige situatie wordt er geen nieuwe woning toegevoegd. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een (burger)woning. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Het aspect akoestisch wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

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

4.3.2 Onderzoek

Bij toepassing van de NIBM-tool is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens die in de huidige situatie van toepassing is. Hieruit blijkt dat het project niet in betekende mate is.

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

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		44
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Het gebied rondom de planlocatie kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Op basis hiervan kunnen de richtafstanden worden maximaal met 1 categorie worden verlaagd. Rondom het plangebied zijn twee bedrijven op de korte afstand gesitueerd. Hieronder wordt nader toegelicht en/of deze bedrijven een belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

Gors 6 en 6a, constructiewerkplaats

Een constructiewerkplaats is op basis van de VNG-brochure een milieucategorie 3.2 bedrijf. Binnen een gemengd gebied geldt voor een dergelijk bedrijf een minimale richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het bedrijf en de gevel van de woning bedraagt circa 6,5 meter. Derhalve wordt er niet voldaan aan de gestelde richtafstanden. Hierbij kan worden vermeld dat de bestaande (bedrijfs)woning al maatgevend was voor het bedrijf in de huidige situatie. Met onderhavige planontwikkeling is er enkel sprake van een functionele wijziging om de bestaande feitelijke situatie juridisch-planologisch vast te leggen. Ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning kan worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van het bedrijf niet wordt belemmerd.

Agrarisch bedrijf (achtergelegen perceel)

Het bestaande agrarisch bedrijf vormde onderdeel van het gehele perceel. De bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf zal worden afgesplitst van het bedrijf. Om die reden dient te worden gekeken of de omzetting van de bedrijfswoning een belemmering vormt voor het bedrijf.

In de feitelijke situatie wordt thans een akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. In de bestaande schuur wordt deze gebruikt als opslag ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Dergelijke bedrijven zijn op basis van

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

de VNG-brochure een milieucategorie 2 bedrijf, met een richtafstand van 10 meter binnen gemengd gebied. Onderdeel van deze ontwikkeling betreft het verwijderen van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', waardoor deze geen belemmering meer vormt voor onderhavige ontwikkeling. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de gevel van de woning bedraagt namelijk meer dan 100 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden van de VNG-brochure.

Ten aanzien van de geurafstanden gelden andere wet- en regelgeving. De doorwerking hiervan wordt behandeld in paragraaf 4.5.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

De woning aan St. Bernardusstraat 64 is op dit moment (in theorie) een bedrijfswoning behorende bij een veehouderij. Voor een woning bij een veehouderij geldt artikel 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij: een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Na de wijziging naar een woonbestemming blijft de woning nog steeds een geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. Voor een dergelijke woning geldt de vaste afstand van 50 meter ten opzichte van een dierverblijf van een veehouderij. Aan die afstand wordt ruimschoots voldaan, aangezien in de directe nabijheid van de huidige bedrijfswoning geen veehouderijen zijn gesitueerd. Verder zal de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' op het perceel volledig te komen vervallen. Daarom is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Toetsingskader

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt. Of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in het bestemmingsplan. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is.

4.6.2 Onderzoek

Blijkens het vigerende bestemmingsplan ligt binnen het plangebied een waterleiding. Deze loopt dwars door het plangebied en zal grotendeels binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' komen te liggen. Het bouwvlak van de woning zal niet binnen de leiding komen te liggen en tevens vinden er geen bouwwerkzaamheden plaats binnen de belemmeringstrook. De vigerende regeling uit het bestemmingsplan zal worden opgenomen binnen dit bestemmingsplan.

4.6.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

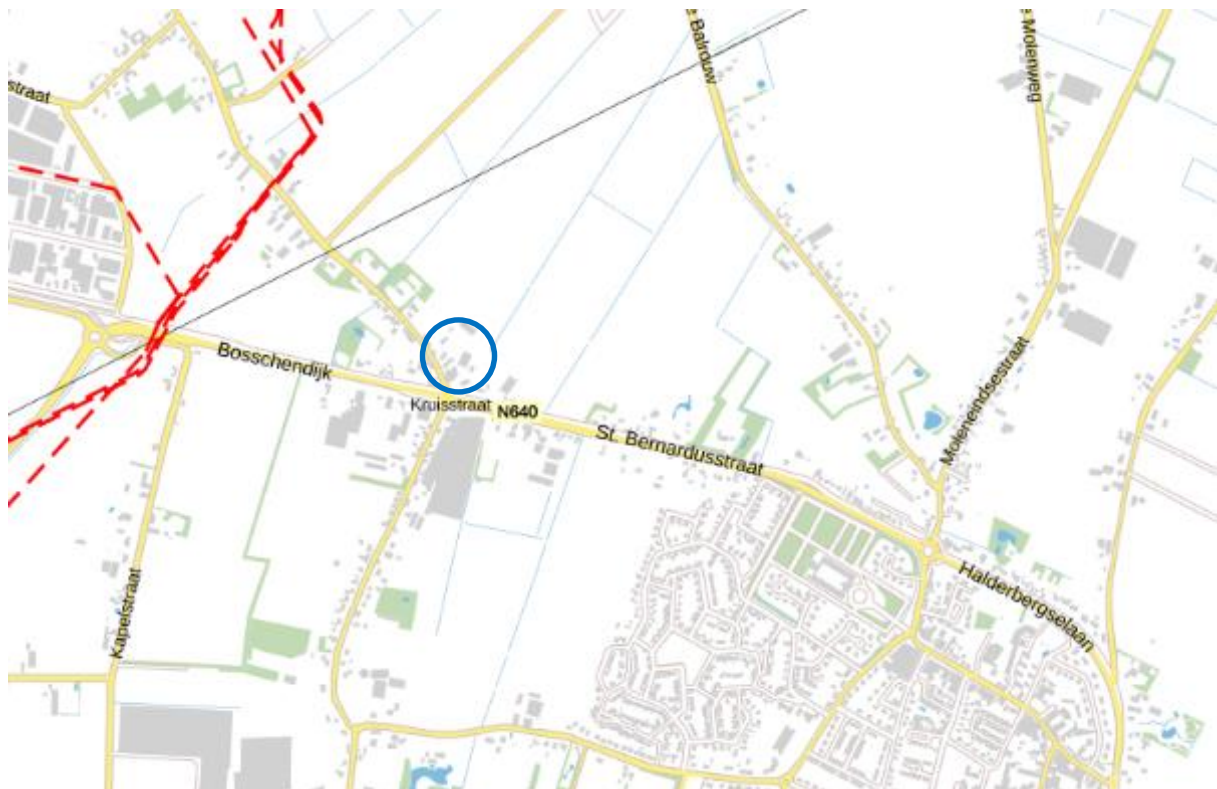
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen

grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermde individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart, in blauw de planlocatie weergegeven.

Voor de eventuele aanwezige risicobronnen is gekeken naar de Risicokaart. Hierop is te zien dat rondom het plangebied geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. De locatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van Bevi - inrichtingen of van een buisleiding. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van het spoortraject Roosendaal-Moerdijk en de Rijksweg A58.

Omdat de afstand van het spoor tot aan het plangebied circa 1.700 meter bedraagt en de afstand van het plangebied tot de A58 circa 3.300 meter, dient feitelijk wel een verantwoording van het groepsri-

sico opgesteld te worden. In de gemeente Halderberge wordt gebruikt van een standaard verantwoording van het groepsrisico in zones die door de Veiligheidsregio zijn aangewezen. Onderhavige locatie valt hieronder. Deze verantwoording is als bijlage toegevoegd bij de toelichting. Uit de standaardverantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

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

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

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

4.8.2 Onderzoek

Voor onderhavige ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd omdat er gesloopt gaat worden. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, de sloop van het gebouw en het eventueel verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNB) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.9.2 Onderzoek

Onderhavige ontwikkeling betreft de herbestemming van agrarische gronden naar een woonbestemming. De huidige bedrijfswoning wordt in de nieuwe situatie gehandhaafd. Derhalve zal het gebruik van de gronden niet wijzigen. Gelet op het feit dat de woonbestemming een grotere omvang zal hebben dan de gronden onder de huidige bebouwing van de bedrijfswoning dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd. Hiermee dient te worden aangetoond dat de bodemgesteldheid geschikt is voor de functie wonen. Door Aeres Milieu B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke als bijlage bij onderhavig toelichting is toegevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven, voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen en slakkenresten waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de zintuiglijk waargenomen schone bovengrond (MM1) licht verhoogd is met lood, zink, PAK en som PCB. De aangetoonde licht verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan het langdurig menselijk gebruik van de locatie. Op de locatie zijn geen specifieke (voormalige) verontreinigingsbronnen aan te wijzen voor de aangetoonde componenten. Rondom de schuur achter de woning zijn boringen geplaatst waaruit blijkt dat het gehele toekomstige woonperceel is onderzocht voor de geschikte bodemkwaliteit.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Aanvullend is in de planregels geborgd dat bij sloop van de daken (in verband met asbest) door een gecertificeerd bedrijf dient plaats te vinden.

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

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleidskader

Waterschap Brabantse Delta

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 en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer –waaronder grondwater – heeft daarbij twee doelen: de zorg voor gezond water en 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, dat 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 toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan 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 website 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 het 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.

Gemeente Halderberge, gemeentelijk rioleringsplan 2020-2023 (GRP)

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, vastgesteld in november 2013, is een gezamenlijk plan binnen de Waterkering West en vormt één van de stappen op weg naar een verdergaande, structurele werking binnen de regio. Om te kunnen anticiperen op actuele ontwikkelingen (en wettelijke plicht) dient het GRP te worden geactualiseerd, om die reden is in september 2019 het huidige GRP 2020-2023 vastgesteld, waarbij ook is geanticipeerd op de komst van de Omgevingswet door rekening te houden met de beoogde opzet van de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en het bijbehorende Programma.

Het GRP stelt verschillende ontwikkelingen en uitdagingen vast die de basis vormen van de speerpunten in de periode van 2020-2023. De genoemde punten zijn:

- Klimaatverandering;
- Uitputting energie en grondstoffen;
- Veranderde wetgeving;
- Energietransitie;
- Participatie en bewustzijn;
- Vitaliteit;
- Veiligheid.

Aan de hand van deze punten zijn drie speerpunten (ambities en gemeenschappelijke doelen) voor de planperiode van het GRP vastgesteld:

1. Werken aan klimaatbestendigheid;
2. Werken aan een goede waterbalans tussen bebouwd en landelijk gebied;
3. Waardevol water.

Blijkens de Wet milieubeheer en de Waterwet hebben gemeenten drie wettelijke zorgplichten t.a.v. afval-, hemel- en grondwater en een verantwoordelijkheid voor de zorgplicht drinkwater. Hieronder is weergegeven welke uitgangspunten/beleid wordt nagestreefd.

Strategie afvalwater

De inzameling en transport van (afval-)water is van belang voor een gezonde, veilige en comfortabele leefomgeving. Alle percelen en woonschepen op het gemeentelijk grondgebied waar afvalwater vrijkomt, moeten zijn voorzien van een aansluiting op de riolering, uitgezonderd bij specifieke situaties waar lokale behandeling doelmatiger is. Afvalwater verzamelt de gemeente zoveel mogelijk afzonderlijk van regen- en grondwater in en wordt het afgevoerd naar een zuivering.

Strategie hemelwater

De gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater heeft betrekking op het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein en afvloeiend hemelwater dat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de

verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Alleen als de houder van het verzamelde hemelwater dit redelijkerwijs niet kan afvoeren.

De gemeente is van mening dat bij verwerking van hemelwater een gedeelde verantwoordelijkheid is, die samen met burgers en bedrijven dient te worden opgepakt. Om hieraan een praktische invulling aan te geven wordt bij nieuwe ontwikkeling waterberging vereist, via een voorkeursvolgorde. De gemeente hanteert onderstaande principes bij ontwikkelingen.

- Waterberging bij ontwikkelingen: Voor iedere ontwikkeling die leidt tot nieuwe verharding, ongeacht de omvang van deze ontwikkeling, geldt een bergingseis van 7 mm voor de eerste 1.000 m². Voor verharding boven de 1.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm, conform de keur. Voor ontwikkelingen op bestaande verharde locaties (inbreidingen, verbouwingen, herstructureringen) met een oppervlak groter dan 1.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm voor het totale oppervlak.
- Voorkeursvolgorde retentievoorzieningen: De voorkeur gaat in eerste instantie naar vasthouden, zoals infiltratie van regenwater bevorderen of realisatie van oppervlaktewater. In gevallen dat bovengrondse retentie niet mogelijk is, kan worden gekozen voor ondergrondse retentievoorzieningen (bergingskelders, verruiming riolering). Voorkeur is op de retentievoorzieningen dichtbij de ontwikkeling te realiseren (op eigen terrein).
- Voldoende open water creëren.
- Stimuleren initiatieven vanuit de maatschappij.
- Heldere overlegstructuur hemelwaterbeleid.

Strategie grondwater

Wijzigingen in grondwateronttrekkingen en/of het optreden van langdurig droge of natte perioden als gevolg van klimaatverandering kunnen het verloop van de grondwaterstand beïnvloeden. Het is daarom goed om een vinger aan de pols te blijven houden via de gezamenlijke grondwatermeetnet. De gemeente streeft naar een natuurlijke fluctuatie zonder dat hierdoor overlast wordt ervaren als gevolg van structureel te hoge of te lage grondwaterstanden.

Alle woningen voldoen aan de bouwkundige eisen om vocht- en gezondheidsproblemen binnenshuis te voorkomen. Het grondwaterbeleid is gericht op het zo min mogelijk verplaatsen van grondwater, ofwel een zogenaamde hydrologisch neutrale inrichting. Indien grondwater toch wordt verplaatst voeren we dit bij voorkeur niet af naar de RWZI, maar naar oppervlaktewater of in de bodem.

Strategie drinkwater

Sinds juli 2016 is een samenwerkingsverband gestart met Samen Sterk in Brabant (SSIB). De samenwerking is gericht op toezicht in het buitengebied. Evides heeft met het bevoegd gezag (gemeenten, omgevingsdienst en provincie) en met de Regionale veiligheidsdienst afspraken gemaakt over hoe het drinkwaterbedrijf bij een calamiteit wordt geïnformeerd en hoe er wordt gehandeld tijdens of na de calamiteit. Aangezien een groot deel van het hemelwater nog wordt afgevoerd (meer dan 80%) is de grondwaterstand en hiermee de waterwinning gebaat bij afkoppeling van verhard oppervlak en infiltratie van hemelwater in de bodem. Dit geldt dus met name voor het grondwaterbeschermingsgebied ten behoeve van de drinkwaterwinning, Seppe.

4.10.2 Onderzoek

Grondwater

Het initiatief heeft geen effecten op het grondwater.

Oppervlaktewater

Aan de randen van het besluitgebied is een watergang aanwezig. Er zijn geen nieuwe duikers e.d. benodigd. Verder zullen ook geen werkzaamheden plaatsvinden rondom de watergang. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op oppervlaktewater.

Afval- en hemelwater

In de feitelijke situatie is er reeds sprake van bedrijfsbebouwing. Vanwege onderhavige ruimtelijke ontwikkeling zal de bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt en vindt er geen toename aan verharding plaats. Verder wordt overige hemelwater via de onverharde ondergrond afgevoerd en kan het direct vrij in de bodem infiltreren. Hiermee wordt de natuurlijke opvang van het hemelwater gehandhaafd. Met het initiatief zal het aantal vierkante meters aan verhard oppervlak afnemen. Compensatie voor eventuele waterberging is derhalve niet aan de orde.

Waterkering

Het besluitgebied ligt buiten de beschermingszones van waterkeringen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

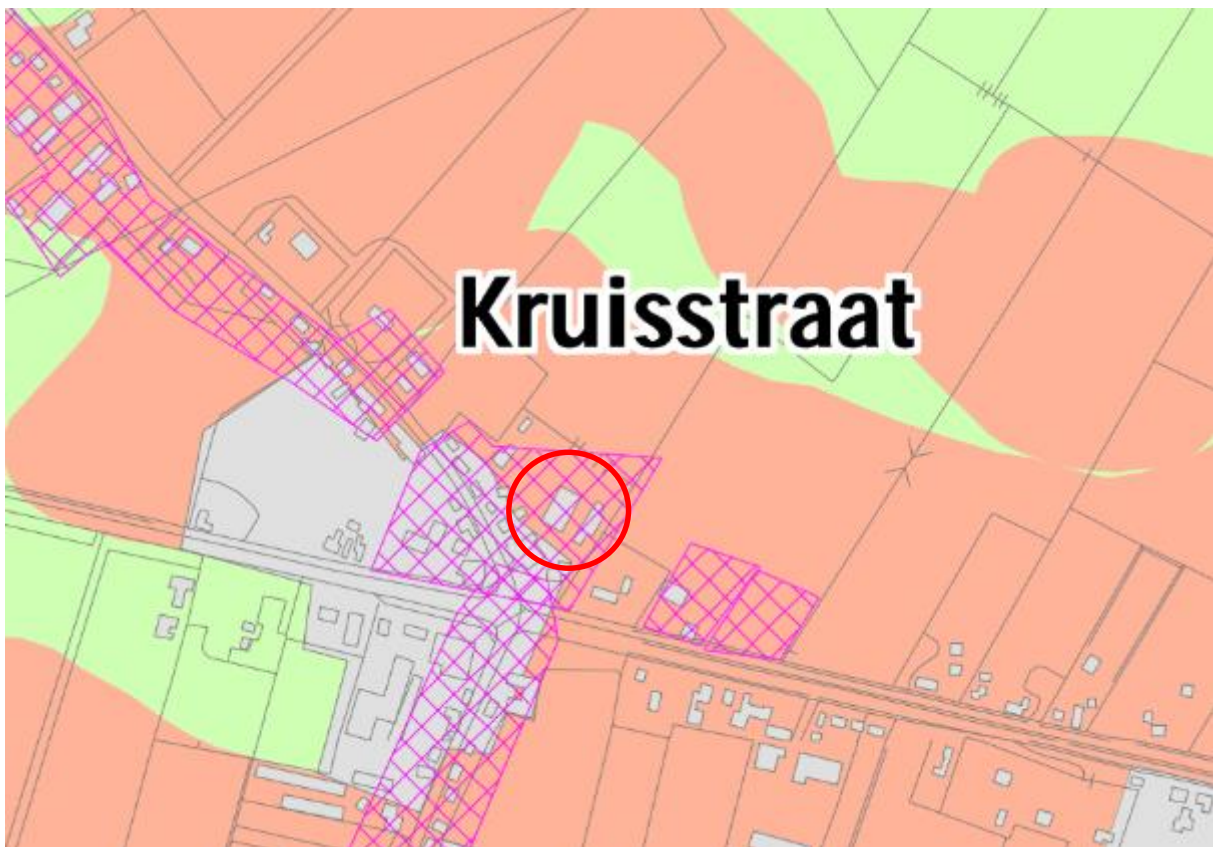
De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.11.2 Onderzoek

Archeologie

Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad van Halderberge de beleidsnota archeologie 'Ons ongeschreven verleden' vastgesteld. Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge heeft tot doel haar archeologische erfgoed te beschermen en ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijke geheugen' en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk. Met de vaststelling van deze beleidsnota is het doel om het gemeentelijke beleid ten aanzien van de omgang met het archeologisch bodemarchief voor de komende jaren vast te leggen.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit houdt in dat bodemingrepen die dieper gaan dan 0,40 meter en een oppervlakte hebben meer dan 500 m² zonder archeologisch onderzoek verboden zijn. Indien de locatie wordt bekeken op de Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Halderberge ligt het plangebied binnen 'historische bebouwing'. In deze zones is voorafgaand aan bodemingrepen adequaat archeologisch onderzoek noodzakelijk. Conform de beleidsnota zal binnen het plangebied deze gronden worden bestemd als 'Waarde – Archeologie historische bebouwing'. Voor de gewenste ontwikkeling zullen geen bodemingrepen noodzakelijk zijn. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Om de archeologische waarden te beschermen zal de dubbelbestemming archeologie worden opgenomen.



Figuur 4.2: Uitsnede Archeologische verwachtingskaart gemeente Halderberge.

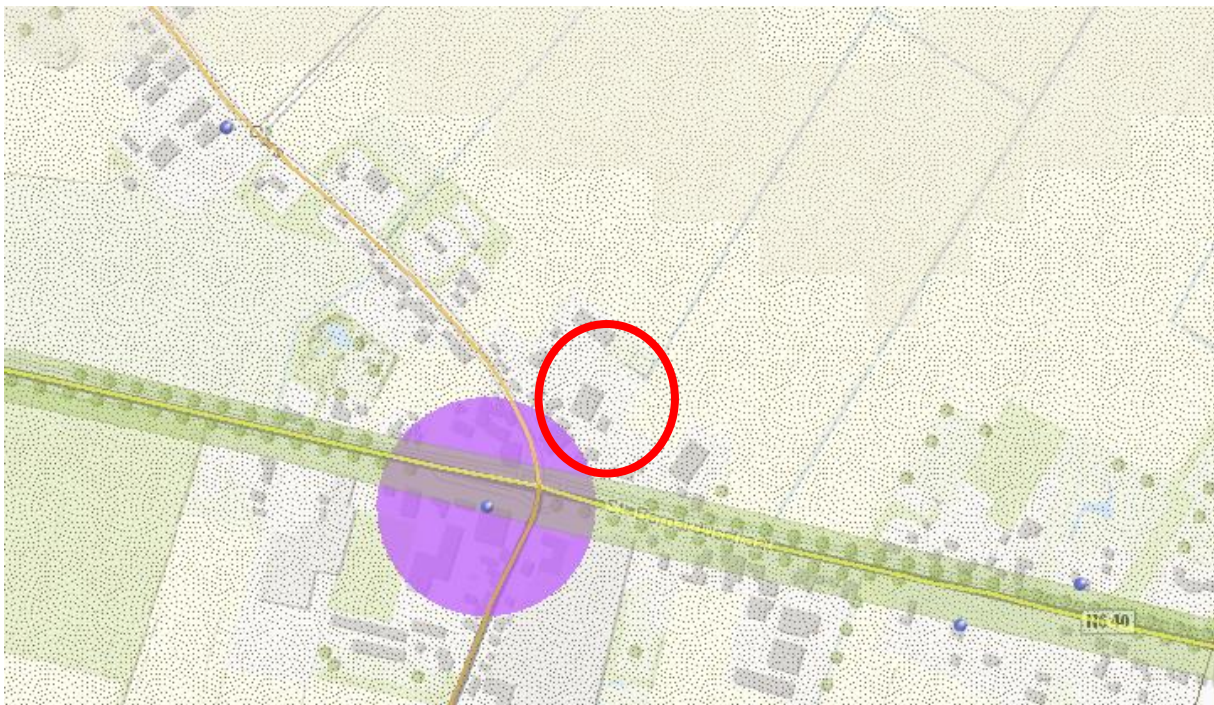
Cultuurhistorie

Provinciaal niveau

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2010, herziening 2016. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. De locatie is gelegen in de nabijheid van een complex van cultuurhistorisch belang (Timmerbedrijf Riko). Het betreft een industrieel complex bestaande uit 2 gemetselde loodsen uit 1910-1920 met zadeldak. Het perceel wordt thans nog steeds in gebruik genomen als timmerbedrijf. Verder ligt het plangebied binnen de 'West Brabantse Venen'.

De planlocatie is gelegen langs twee hoge waardevolle historische geografie lijnen, namelijk 't Gors (hoge waarde) en de St. Bernardusstraat (redelijk hoog). De laanbeplanting aan de St. Bernardusstraat waarmee Hoeven en Oudenbosch wordt verbonden is blijkens de waardekaart eveneens van hoge waarde (historisch groen). De huidige beplanting bestaat deels uit dubbele zomereik-beplanting, waarvan een klein deel met witte esdoorn. Deze beplanting is een mooi voorbeeld van wegbeplanting uit de periode 1800-1900.

Met onderhavige ontwikkelingen worden de (provinciale) cultuurhistorische waarden niet aangetast. Er vinden geen werkzaamheden plaats aan deze historische waardevolle elementen.



Figuur 4.3: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant.

Gemeentelijk niveau

Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad van Halderberge de beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge "Inspirerend verleden" vastgesteld. 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.

Om aan deze doelstelling te kunnen voldoen worden verschillende speerpunten gehanteerd:

- Zorg voor het erfgoed;
- Kennis van cultuurhistorische waarden - de erfgoedvoorraad;
- Halderberge in beweging – erfgoed en ruimtelijke ontwikkelingen ;
- Ontwikkelen cultuurtoerisme;
- Draagvlakverbreding cultuurhistorie: de ontsluiting van het Halderbergs erfgoed.

In figuur 4.4 is het plangebied weergegeven op de cultuurhistoriekaart van Halderberge. De locatie is gelegen bij het punt Kruisstraat. Deze punt is verwezen naar de ligging aan een kruispunt van wegen (Bosschendijk / Oude Antwerpsepostbaan / St. Bernardusstraat / Gors). Aan de overkant van de N640 is een complex gelegen van cultuurhistorisch belang. Het betreft een industrieel complex bestaande uit 2 gemetselde loodsen uit 1910-1920 met zadeldak. Het perceel wordt thans nog steeds in gebruik genomen als timmerbedrijf. De locatie is verder gelegen aan een oude hoofdroute met laanbeplanting. De bebouwing langs de Oude Antwerpsebaan die doorloopt in de straat Gors is op basis van de kaart van hoge cultuurhistorische waarde. Op een kaart uit 1783 wordt de straat over het Gors de 'Moerdijkse Post Baan naar Antwerpen' genoemd. Dit was de postroute van Antwerpen via de Kruisstraat en het Lamgatse Veer naar Holland.

Onderhavige planontwikkeling zal de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aantasten, aangezien ruimtelijk geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt. Het betreft enkel een functionele wijziging, waarbij de bestaande feitelijke situatie juridisch-planologisch wordt gewaarborgd.

Voor het overige zijn er in de nabijheid van het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten aanwezig die door de planontwikkeling worden aangetast.



Figuur 4.4: Uitsnede Cultuurhistoriekaart Halderberge.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de ontwikkeling is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium ten aanzien van de toelaatbaarheid van het gebruik en van bebouwing. De verbeelding staat gelijk aan de regels en heeft een ondersteunende rol voor de visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn in beginsel overgenomen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Bij het opstellen van de juridische regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'. Het bestaande agrarische bouwvlak wordt in de huidige situatie gehandhaafd.

Binnen de agrarische bestemming is een bedrijfswoning uitgesloten, deze is tevens ook op de verbeelding aangeduid. Voor het overige zijn de bouwregels gehandhaafd voor zover van toepassing.

Groen

De landschappelijke elementen die aan het plangebied worden toegevoegd hebben de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

De huidige bedrijfswoning krijgt de bestemming Wonen. Het betreft hier het hoofdgebouw, aanbouw en bijbehorende bouwwerken. Conform de systematiek van het buitengebied plan is binnen de woonbestemming geen bouwvlak aanwezig. De nieuwe woonbestemming heeft een omvang van circa 1.500 m². Een woning mag 750 m³ groot zijn. Aan/uitbouwen die tot een essentieel deel van de woning behoren, zoals keuken of badkamer, worden verrekend met de woninginhoud en niet met de maximale omvang van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken. De omvang aan bijbehorende bouwwerken is gerelateerd aan het Besluit omgevingsrecht.

De gronden ten behoeve van landschappelijke inpassing hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd (incl. de sloop) en in stand wordt gehouden is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het gebruik van de gronden en bouwwerken is alleen toegestaan voor zover de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede de sloop van de schuur binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden is uitgevoerd.

Leiding

In het vigerende bestemmingsplan ligt binnen het plangebied een waterleiding met beschermingszone. Deze leiding met de daarbij behorende juridisch regeling is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Waarde – Archeologie historische bebouwing en Waarde – Archeologie 2

In het vigerende bestemmingsplan rust grotendeels op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Blijkens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Halderberge (zie ook paragraaf 4.11) rust op een groot deel van het plangebied de aanduiding historische bebouwing.

Conform de verwachtingenkaart is de dubbelbestemming historische bebouwing op de verbeelding aangeduid en worden de archeologische waarden beschermd door middel van een juridische regeling. Voor de overige gronden blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gehandhaafd conform het bestemmingsplan buitengebied.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt geen bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad niet verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov)

van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie heeft de gewenste situatie bekeken en hebben geconstateerd dat zij ten aanzien van de planvorming opmerkingen hebben. Het plan dient nader te worden onderbouwd in hoeverre deze zich verhoudt tot de huidige provinciale kaders en in het bijzonder de Interim Omgevingsverordening. Naar aanleiding van deze reactie van de provincie is paragraaf 2.2 en paragraaf 3.2.2 aangepast waar is onderbouwd in hoeverre de ontwikkeling passend is binnen de gebiedskenmerken voor het gebied. Hierbij is aanvullend gemotiveerd dat het bestemmingsplan voorziet in een toekomstbestendig juridisch-planologisch kader voor beide percelen. Er is specifiek gekozen om de bestaande rechten, voor zover van toepassing, te behouden voor het achtergelegen agrarisch bedrijf. De effecten van deze vestiging zijn beperkt en er vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Wel is nader bekeken in hoeverre het resterende bouwvlak dient te worden gehandhaafd. Gelet op de omvang van het bedrijf en de gebiedskenmerken is er gekozen om een kleinere bouwvlak te hanteren. In overleg met de provincie is nader bekeken naar de landschappelijke inrichting.

De overige reacties van de vooroverlegpartners hebben niet geleid tot wezenlijke veranderingen.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

6.2.3 Omgevingsdialoog

De gemeente Halderberge stelt als eis bij ruimtelijke ontwikkeling dat een omgevingsdialoog met de omgeving dient te worden gevoerd. Hiervoor gelden onderstaande uitgangspunten:

1. Omgeving bepalen;
2. Omgeving informeren;
3. Dialoog voeren;
4. Verslag maken

Initiatiefnemers hebben aan de hand van de richtlijn omgevingsdialoog met de directe omgeving een omgevingsdialoog gevoerd. Hieruit is gebleken dat de directe omwonenden geen bezwaren hebben tegen het plan. Omwille van de privacy van de omwonenden zijn de omgevingsdialogen niet als bijlagen bijgevoegd. Desgewenst kunnen deze bij de gemeente worden opgevraagd.

