



## **WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED WOUW**

*Torenbaan 56 te Heerle*

### **Opdrachtgever**

C.F. Elzakkers  
Torenbaan 56  
4726 AZ Heerle

### **ZLTO Advies**

Ing. F.C.J.L. (Femke) Klomp-Pullens MSc.  
Adviseur omgeving

September 2016 (aangepast maart 2017)  
Projectnummer 2015002025

Kantoor 's-Hertogenbosch  
Onderwijsboulevard 225  
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH  
Postbus 100  
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH  
T 073 - 217 35 81  
M 06 - 21232619

## INHOUDSOPGAVE

### **TOELICHTING**

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>1</b>
1.1 Aanleiding .....	1
1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie .....	1
1.3 Leeswijzer .....	2
<b>2. Het plan</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Planologisch beleidskader</b> .....	<b>5</b>
3.1 Rijksbeleid .....	5
3.2 Provinciaal beleid .....	5
3.3 Gemeentelijk beleid .....	6
<b>4. Ruimtelijke aspecten</b> .....	<b>8</b>
4.1 Flora en Fauna .....	8
4.2 Cultuurhistorie en archeologie.....	10
4.3 Mobiliteit en parkeren .....	11
4.4 Technische infrastructuur .....	11
4.5 Landschappelijke kwaliteitsverbetering .....	11
<b>5. Milieuaspecten</b> .....	<b>13</b>
5.1 Bodem.....	13
5.2 Geluid.....	13
5.3 Luchtkwaliteit .....	13
5.4 Externe veiligheid.....	14
5.5 Bedrijven en milieuzonering .....	14
5.6 Agrarische bedrijven.....	14
5.7 Water .....	15
<b>6. Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....	<b>17</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	17
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17
<b>7. Overleg</b> .....	<b>18</b>
<b>8. Juridische toelichting</b> .....	<b>19</b>
8.1 Regels .....	19
8.2 Verbeelding .....	19



**TOELICHTING**

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorgesteld plan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw' van de gemeente Roosendaal ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' voorzien van een agrarisch bouwvlak naar 'Wonen - 2' en 'Agrarisch' ter plaatse van de Torenbaan 56 te Heerle.

Op de locatie aan de Torenbaan 56 was het voormalige varkenshouderijbedrijf van dhr. Elzackers gevestigd. De agrarische bedrijfsvoering is enige tijd gelegen beëindigd. Er is sprake van een Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocatie (VAB). Door de matige staat van de gebouwen en de huidige bestemming als niet-intensief grondgebonden agrarisch bedrijf is het voortzetten van het varkenshouderijbedrijf uitgesloten. De definitieve staking wenst cliënt planologisch correct te vertalen in het bestemmingsplan door de bestemming van de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen -2', de overtollige bedrijfsgebouwen te slopen en de aanduiding 'bouwvlak' te laten vervallen.

### 1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen binnen ten westen van de dorpskern Heerle. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Wouw, sectie P, nummer 1262. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt het plan dat ten grondslag ligt aan dit wijzigingsplan uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op in hoeverre dit plan past binnen het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 en 5 schetsen de planologische en milieukundige randvoorwaarden. In hoofdstuk 6 worden hoofdstuk 2, 3, 4 en 5 tegen elkaar afgewogen. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de juridische regelgeving toegelicht.

## 2. HET PLAN

In de voormalige agrarische bedrijfssituatie was er sprake van een varkenshouderijbedrijf bestaande uit een agrarische bedrijfswoning, losstaande garage, 5 varkensstallen (ca. 1.245 m<sup>2</sup>) en een werktuigenberging (ca. 50 m<sup>2</sup>). De locatie is voorzien van een agrarisch bouwvlak met een omvang van circa 8.600 m<sup>2</sup>.



Figuur 2-1: Beoogde wijziging

De varkenshouderij ter plaatse is beëindigd. Cliënt wenst de voormalige agrarische bedrijfswoning te herbestemmen als burgerwoning en de overtollige bedrijfsgebouwen te saneren. Om dit planologisch op een correcte wijze te vertalen in het bestemmingsplan dient het huidige agrarische bouwvlak verwijderd te worden en dient er een bestemmingsvlak opgenomen te worden voor de bestemming 'Wonen -2' met een omvang van 2.126 m<sup>2</sup>. Doordat er sprake is van sloop van 1.095 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Wouw het oppervlakte aan bijgebouwen tot het maximum van 200 m<sup>2</sup> worden vergroot. Daar de wens is om 242 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te behouden, omdat constructief gezien anders een deel van een bestaande stal gesaneerd moet worden, is op grond van artikel 4.1 sub b. van bijlage II van het Bor een uitbreiding met 42 m<sup>2</sup> tot 242 m<sup>2</sup> mogelijk. Het behouden van 242 m<sup>2</sup> in plaats van 200 m<sup>2</sup> kan niet middels dit wijzigingsplan geregeld worden, maar hiervoor wordt na inwerkingtreding van het wijzigingsplan een omgevingsvergunning aangevraagd.



Figuur 2-2: Beoogde bestemmingswijziging

### 3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. Het plangebied maakt geen deel uit van de Nationale Hoofdstructuur.

#### 3.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft het ruimtelijk beleid vastgelegd in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De planlocatie is gesitueerd binnen het gemengd landelijk gebied. Binnen dergelijke gebieden is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. In kernrandzones, die de overgang vormen van stedelijk naar landelijk gebied, is het een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Binnen het gemengd agrarisch gebied is het mogelijk om vrijkomende agrarisch bebouwing, waaronder bedrijfswoningen, te benutten voor een woonfunctie. De beoogde bestemmingswijziging past binnen de structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Naast de Structuurvisie kent de Provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte 2014. In de Verordening Ruimte staan de regels die de provincie stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. In artikel 7.7 sub 5 is opgenomen dat het toegestaan is de om bestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning, mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het initiatief voldoet aan beide voorwaarden en past dan ook binnen de provinciale Verordening Ruimte.



Figuur 3-1: Structurenkaart Verordening Ruimte 2014



### 3.3 Gemeentelijk beleid

De locatie aan de Torenbaan 56 te Heerle is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Wouw, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2010. Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' en heeft een bouwblok met een oppervlakte van circa 8.600 m<sup>2</sup>. Middels figuur 3-2 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 3-2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Wouw

In artikel 3.7.4 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is om een agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2' onder de voorwaarden dat:

- a. de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1, Agrarisch met waarden - 2, Agrarisch met waarden - 3 of Agrarisch met waarden - 4, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen.

*De bestemming van de overige gronden wijzigt naar 'Agrarisch', overeenkomstig de aangrenzende bestemming;*

- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.

*De bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd gestaakt;*

- c. de oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 80m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;

én

- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m<sup>2</sup> vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

*Doordat er sprake is van sloop van 1.095 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag het oppervlakte aan bijgebouwen tot het maximum van 200 m<sup>2</sup> worden vergroot;*

- e. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woning worden vergroot tot maximaal 850 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

*Er wordt geen gebruik gemaakt deze sloopbonusregeling.*

- f. de gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden, of sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling of sloopsubsidie is verkregen op basis van de regeling beëindiging veehouderijtakken.

*Cliënt heeft niet deelgenomen aan andere stoppersregelingen, waardoor van dubbeltelling van de te slopen gebouwen geen sprake is;*

- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

*Uit de toelichting van dit wijzigingsplan blijkt dat aan deze voorwaarde voldaan wordt;*

- h. de regels van Wonen-2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

*In de regels worden de regels van Wonen – 2 direct van toepassing verklaard.*

#### **4. RUIMTELIJKE ASPECTEN**

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

##### **4.1 Flora en Fauna**

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

###### *Gebiedsbescherming*

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noordwesten van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Krammer-Volkerak gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt meer dan 8.500 meter.

Het plan van voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming leidt niet tot significante effecten op dit gebied. Er is namelijk sprake van een behoorlijke fysieke afstand tussen de locatie en het gebied (> 8.500 m.), waardoor er geen sprake is van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring.

###### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- Beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- Beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- Beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie is gelegen in het agrarische buitengebied. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 83-392). Middels figuur 4-1 zijn deze weergegeven.

83 - 392	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	vleermuizen	landzoogdieren	broedvogels	wintervogels	amfibieën
Rode-Lijstsoorten	2								
Ffwet soorten tabel 1	7					2			1
Ffwet soorten tabel 2+3	1				1				
Ffwet vogels								127	
Hrl soorten bijlage II									
Hrl soorten bijlage IV					1				
Aantal soorten	358		55	1	1	4		148	1
Detailtering 0-0.25/0.251-1	6%/93%		100%/0%	0%/0%	100%/0%	0%/0%		0%/0%	100%/0%
Volledigheid onderzoek	goed	niet	goed	onbepaald	redelijk	slecht	niet	slecht.*	slecht
Onderzoeksperiode	1996-2016	2006-2016	2006-2016	2006-2016	2006-2016	2006-2016	2006-2016	2006-2016	2006-2016

83 - 392	reptielen	vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige soortgroepen
Rode-Lijstsoorten								
Ffwet soorten tabel 1								
Ffwet soorten tabel 2+3								
Ffwet vogels								
Hrl soorten bijlage II								
Hrl soorten bijlage IV								
Aantal soorten			5		2	4	6	
Detailtering 0-0.25/0.251-1			88%/0%		100%/0%	100%/0%	85%/0%	
Volledigheid onderzoek	niet	niet	slecht	niet	slecht	slecht	onbepaald	niet
Onderzoeksperiode	2006-2016	2006-2016	2006-2016	2006-2016	2006-2016	2006-2016	2006-2016	2006-2016

Figuur 4-1: Rapportage Natuurloket

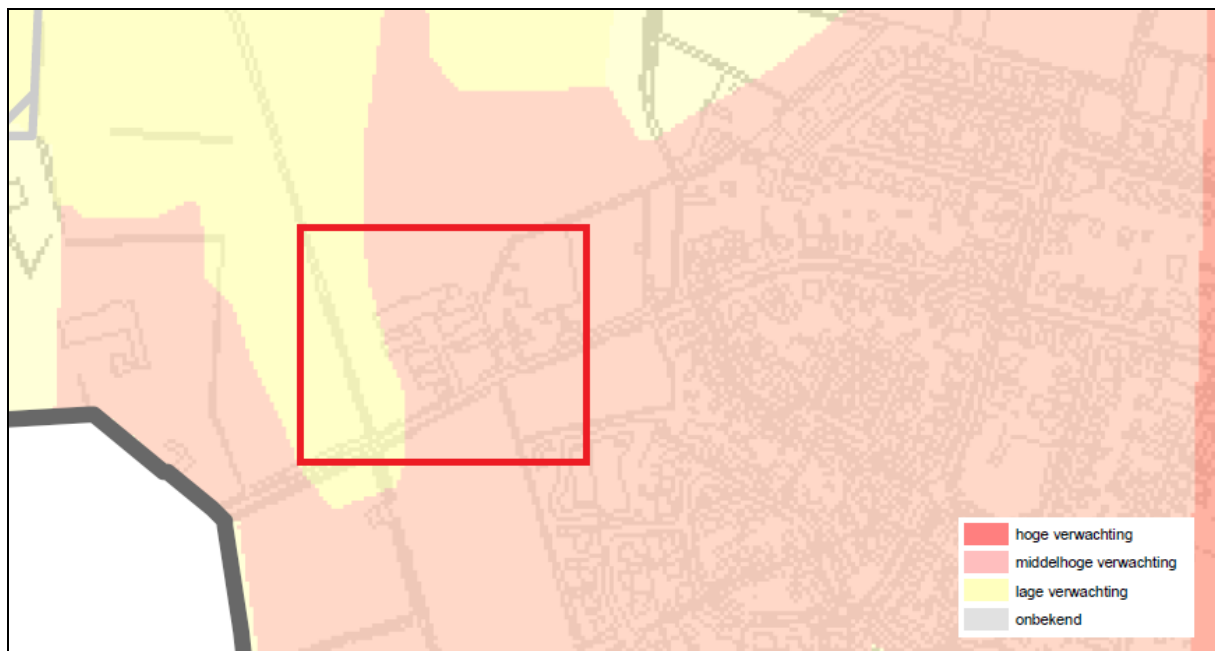
Het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen - 2' gaat gepaard met het slopen van 1.095 m<sup>2</sup> aan overtollige bedrijfsbebouwing. Er is geen reden om aan te nemen dat er beschermde soorten in de te slopen bebouwing aanwezig zijn, met uitzondering van vogels en mogelijk algemene soorten als veldmuis, egel en mol. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij inachtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden.

#### 4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied is sprake van provinciale cultuurhistorische of archeologische belangen. De locatie is gelegen binnen de cultuurhistorische regio West-Brabantse Venen. De ambitie voor de West-Brabantse Venen richt zich op het herstel van de relatie stad-landschap bij grote steden. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, onder meer door gebieden te vrijwaren van grootschalige verstedelijking. Aangezien er in deze geen sprake is van verdere versterking, maar het bebouwd oppervlak door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen juist afneemt, draagt het initiatief, zij het zeer minimaal bij, aan het behalen van deze ambitie.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, heeft de locatie een lage trefkans. Op de erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal is de onderhavige locatie gelegen in een gebied met een middelhoge verwachting. Bij bodemingrepen dieper dan 50 cm – maaiveld en een planoppervlak van 100 m<sup>2</sup> of meer is een omgevingsvergunning voor het in strijd handelen met het bestemmingsplan vereist. Daar het in deze gaat om het slopen en verwijderen van de funderingen van overtollige bedrijfsbebouwing, is de ondergrond ter plaatse van de bedrijfsgebouwen tijdens de aanlegfase al reeds verstoord. De verstoring bij het verwijderen van de fundering zal niet dieper gaan dan tijdens de aanlegfase. Archeologische waarden zullen niet worden verstoord. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 4-2: Erfgoedkaart Roosendaal

### 4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Torenbaan. Het initiatief leidt niet tot een wezenlijke verandering van het aantal verkeersbewegingen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al beëindigd en in de huidige feitelijke situatie als in de beoogde situatie resteert alleen het aan wonen gerelateerde verkeer. Bij de woning is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voorhanden. Hierdoor is het initiatief inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

### 4.4 Technische infrastructuur

De woning is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

### 4.5 Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant op grond van de Verordening Ruimte dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

Op de locatie Torenbaan 56 is het voornemen om de voormalige bedrijfswoning te herbestemmen als burgerwoning. De waardevermeerdering van de ondergrond van de woning bedraagt €297.640,-. De totale waardevermeerdering daarvan wordt met een minimale basisinspanning van 20% gecompenseerd, wat overeenkomt met een vereiste inspanning van €59.528,-.

Waarde ondergrond huidige situatie			
	waarde grond (€)	totaal (m <sup>2</sup> )	waarde totaal (€)
Agrarisch bouwvlak	25	8.600	215.000
Waarde ondergrond beoogde situatie			
Ondergrond woning 1	250	1.000	250.000
Ondergrond woning 2	50	1.126	56.300
Waardeverandering totaal			91.300
<b>20% van waardeverandering</b>			<b>18.260</b>

De vereiste landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De omvang van de te slopen bedrijfsbebouwing bedraagt 1.095 m<sup>2</sup>.

Sloop bedrijfsbebouwing			
	kosten (€)	totaal (m <sup>2</sup> )	vergoeding totaal (€)
Loods	25	1.095	27.375
<b>Compensatievergoeding</b>			<b>27.375</b>

De totale inspanning bedraagt € 27.375,--. Daarmee wordt voldaan aan de gewenste inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte.

## **5. MILIEUASPECTEN**

### **5.1 Bodem**

Bij het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming dient de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toe te laten. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de planlocatie. Ter plaatse van de woning hebben geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden en is sprake van een onverdachte situatie. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er redelijkerwijs geen bezwaren tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

### **5.2 Geluid**

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

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 agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er mag geconcludeerd worden dat aan de vereiste geluidsnormen voldaan kan worden.

### **5.3 Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.



Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM<sub>10</sub>). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m<sup>3</sup>;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m<sup>3</sup>;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van de initiatieflocatie geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

De functiewijziging en de verkeersdaling als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

#### **5.4 Externe veiligheid**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen. De locatie is niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

#### **5.5 Bedrijven en milieuzonering**

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

In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkel burgerwoningen, agrarische bedrijven en bedrijven behorende tot maximaal milieucategorie 2 gelegen. Op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering dient er tussen deze categorie bedrijven en woningen een afstand van 50 meter in acht genomen te worden. Aan deze afstand wordt voldaan. De aanwezigheid van bedrijven in de omgeving vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging van de woning. Voor wat betreft de agrarische bedrijven wordt in paragraaf 5.6 een nadere afweging gemaakt.

#### **5.6 Agrarische bedrijven**

In relatie tot agrarische bedrijven is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tot geurgevoelige objecten. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de huidige situatie is de woning een bedrijfswoning bij een niet-veehouderijbedrijf die in het kader van de wet Geurhinder en veehouderij als een geurgevoelig object wordt beschouwd. Na de planologische wijziging is er sprake van een burgerwoning, dat eveneens een geurgevoelig object is. Dit levert dan ook geen verdere beperkingen op voor aangrenzende agrarische bedrijven.

## 5.7 Water

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Roosendaal is in handen van het Waterschap Brabantse Delta.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De realisering van het logiesgebouw dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Brabantse Delta, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021 wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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

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



De bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen - 2' gaat gepaard met een afname van het verharde oppervlakte door het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Hierdoor wordt het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse verbeterd.

Ter plaatse van de oostelijke perceelgrens bevindt zich een categorie A-oppervlaktewaterlichaam. Het functioneren hiervan wordt door onderhavig plan niet beïnvloedt.



## **6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit wijzigingsplan opgenomen.

## **7. OVERLEG**

In het kader van het wettelijk bepaalde vooroverleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan naar de desbetreffende bestuurlijke instanties gestuurd en gevraagd een reactie te geven op het plan. Dit heeft geleid tot 4 vooroverlegreacties, welke als bijlage zijn te raadplegen. Het Ministerie van Defensie, de Provincie Noord-Brabant, TenneT en Waterschap Brabantse Delta hebben aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen voorgenomen ontwikkeling. Waterschap Brabantse Delta heeft wel verzocht om in de toelichting te vermelden dat ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens een (verduikerd) categorie A-oppervlaktewaterlichaam bevindt, waar gevolg aan gegeven is.

Het ontwerpwijzigingsplan zal gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende de termijn van de ter inzage ligging kan een ieder een zienswijze indienen.

## **8. JURIDISCHE TOELICHTING**

Dit plan betreft een wijzigingsplan van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw van de gemeente Roosendaal ter plaatse van de Torenbaan 56 te Heerle.

### **8.1 Regels**

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor burgerwoningen. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Wouw van de gemeente Roosendaal.

### **8.2 Verbeelding**

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen - 2' toegekend met als specifieke aanduiding dat er maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag worden opgericht.