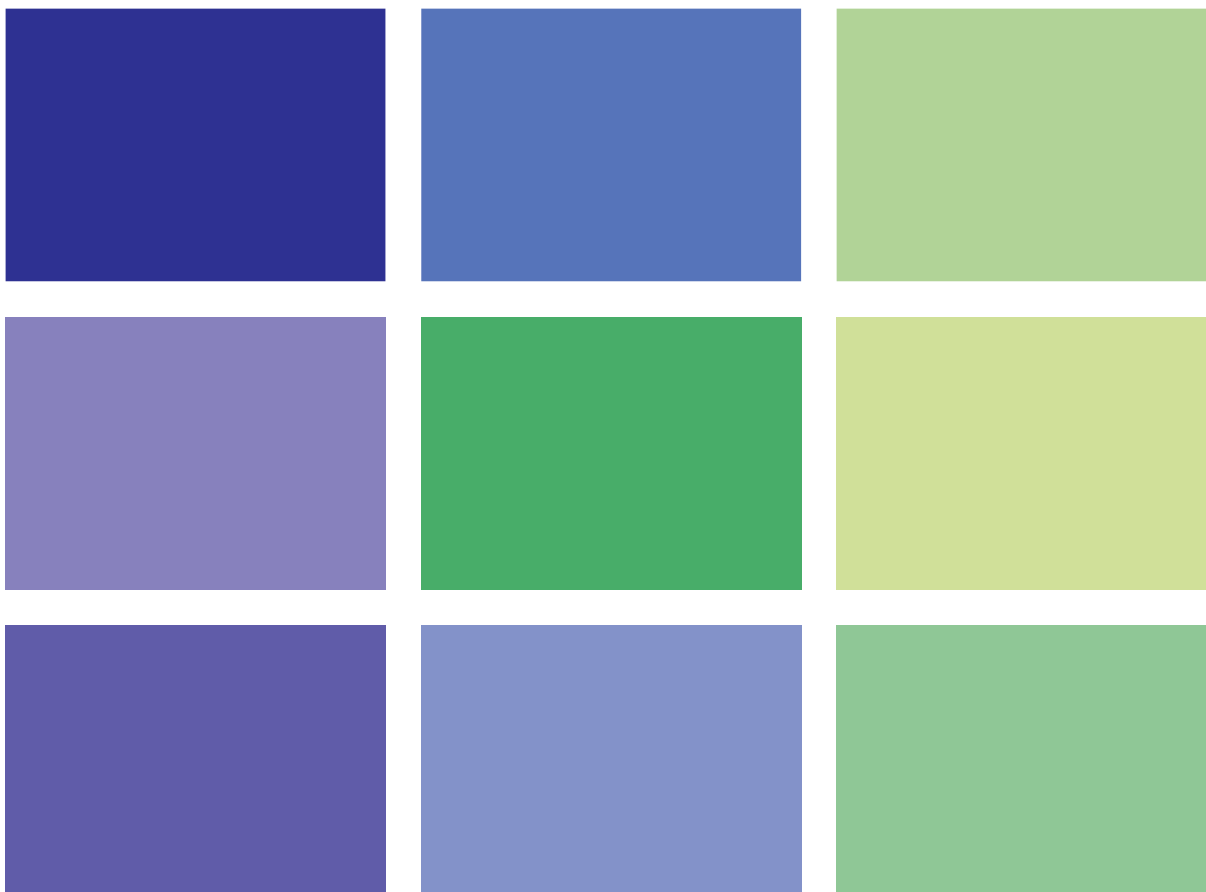


Wijzigingsplan

Vrouwkensvaartsestraat 45 Waspik

Gemeente Waalwijk



Wijzigingsplan

Vrouwkensvaartsestraat 45 Waspik

Gemeente Waalwijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

13 augustus 2012

Projectgegevens:

TOE03-PJS00001-01a

REG03-PJS00001-01a

TEK03-PJS00001-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0867.wpwsvrouwkensvaa45.va01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

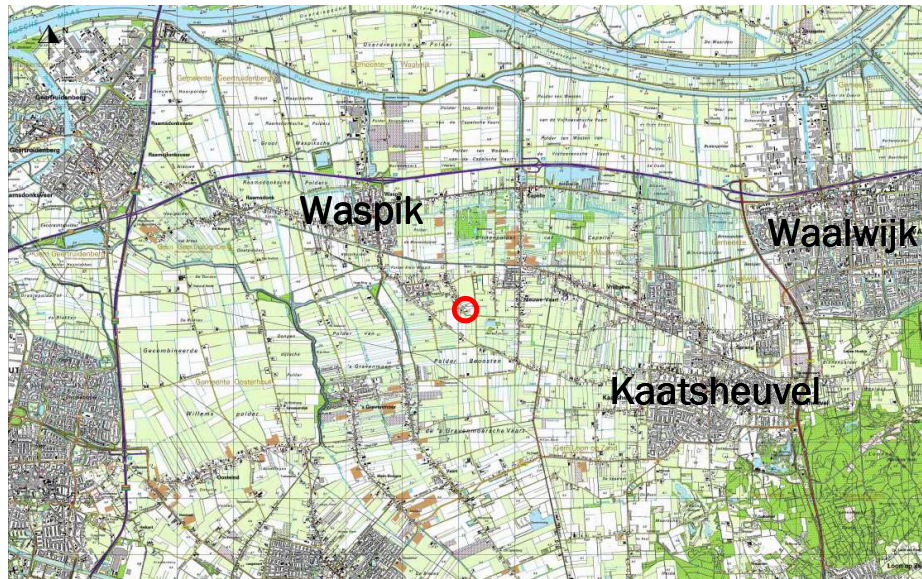
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

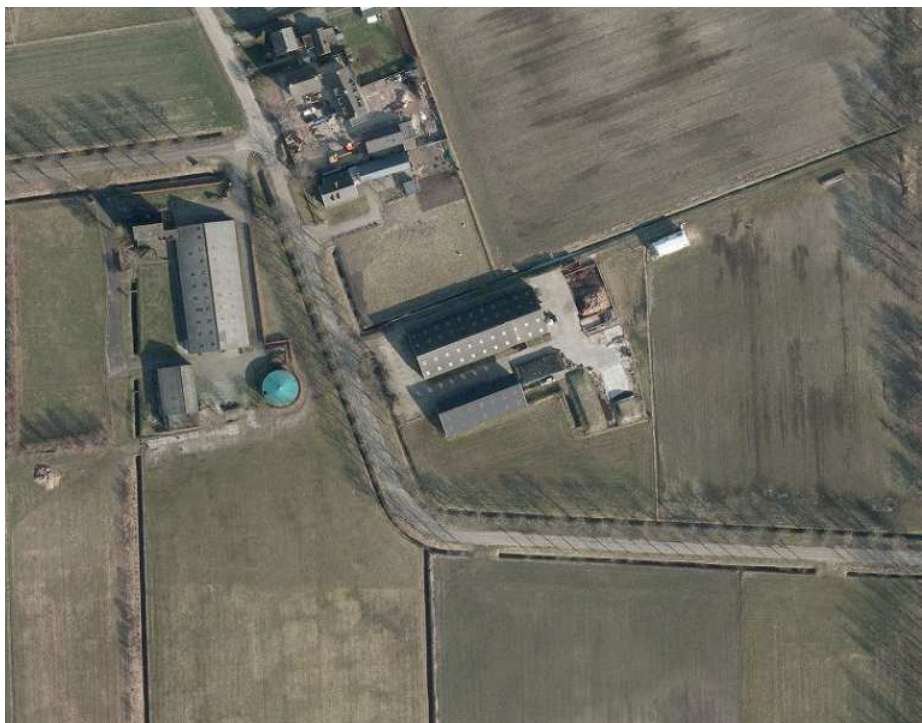
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	11
4	Planologische aspecten	15
4.1	Verkeer en parkeren	15
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	15
5	Milieuaspecten	17
5.1	Bodem	17
5.2	Geluid	17
5.3	Luchtkwaliteit	18
5.4	Externe veiligheid	19
5.5	Bedrijven en milieuzonering	19
5.6	Kabels en leidingen	20
5.7	Water	20
5.8	Flora en fauna	21
5.9	Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	23
5.10	Bedrijfsplan	24
6	Juridische planopzet	27
6.1	Plansystematiek	27
7	Haalbaarheid	29
7.1	Financieel	29
7.2	Maatschappelijk	29
8	Bronnen	31
8.1	Boeken en rapporten	31
8.2	Websites	31

Bijlagen:

1. Bedrijfsplan, Smolders Agro Advies, juni 2010.
2. Verkennend bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering BV, februari 2012
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 1 juni 2011, kenmerk 812.910/50.440RA1_v2.



Figuur: uitsnede topografie omgeving plangebied (Provincie Noord-Brabant, 2005).



Figuur: luchtfoto huidige situatie plangebied (Gemeente Waalwijk, 2010).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vrouwkensvaartsestraat 45 in Waspik is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd (vleesveehouderij en akkerbouw). Op het perceel zijn op dit moment een veestal en een open kapschuur aanwezig. Om het agrarische bedrijf ook op langere termijn rendabel te houden wordt, ten behoeve van het vleesveehouderijbedrijf, omgeschakeld van aankoop van vleesstieren naar eigen fok. Tevens zal een buxuskwekerij worden opgestart. Op het perceel is thans geen bedrijfswoning aanwezig. In verband met bedrijfsefficiëntie en de omschakeling naar eigen fok is een bedrijfswoning noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk op 9 december 2010.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is het noodzakelijk om een wijzigingsbevoegdheid door te voeren, zoals opgenomen in het bestemmingsplan in artikel 3 onder lid 3.8.7 voor de bestemming 'Agrarisch'. De aanduiding 'bedrijfswoning', en daarmee de planologisch-juridische basis om deze te realiseren, kan op grond daarvan onder voorwaarden worden opgenomen.

Voor toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van voornoemde ontwikkeling is het voorliggende wijzigingsplan opgesteld. Onder 2.2 en 3.2 wordt nader ingegaan op de voorwaarden die daarbij gelden en wordt aangegeven, onder verwijzing naar diverse paragrafen, dat daaraan wordt voldaan.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Vrouwkensvaartsestraat 45 te Waspik, kadastraal bekend gemeente Waspik, sectie O, nummer 119. Het plangebied ligt in het buitengebied van Waalwijk.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied'. Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld bij besluit van 9 december 2010. Op dit moment loopt er nog een beroepsprocedure bij de Raad van State.

De betreffende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' en zijn voorzien van een bouwvlak. Tevens zijn de volgende aanduidingen opgenomen: gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentraties' en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beslotenheid'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Aangezien voor het perceel Vrouwkensvaartsestraat 45 een dergelijke aanduiding niet is opgenomen, is een bedrijfswoning ter plaatse niet (op voorhand) toegestaan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en voorliggende toelichting, waarin het plan kort verantwoord wordt. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid, voor zover relevant en vind er tevens toetsing plaats aan de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit de relevante planologische aspecten onderbouwd. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod. Hoofdstuk 6 behandelt de juridische aspecten van het plan. De financiële en maatschappelijke onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 7. Tenslotte is in het achtste en laatste hoofdstuk een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van voorliggend plan.



Figuur: luchtfoto met aanduiding plangebied (Bron: gemeente Waalwijk).

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een wijzigingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

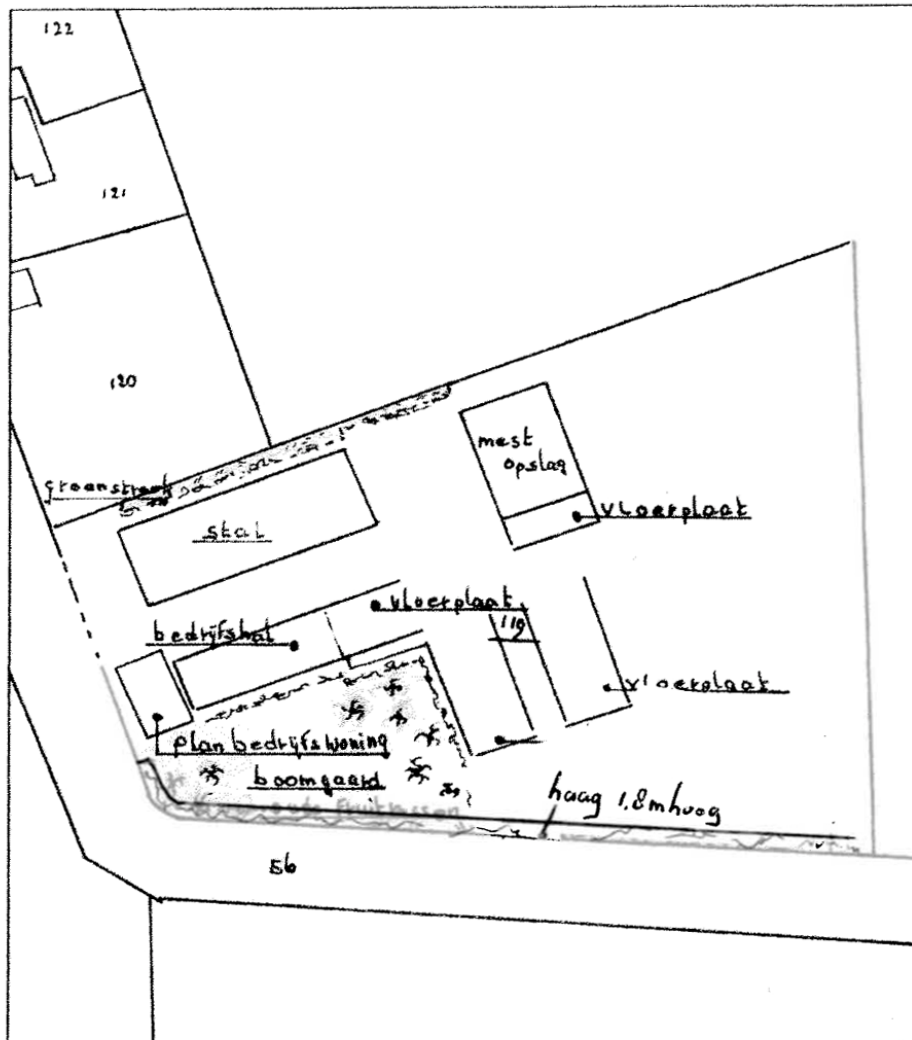
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Waspik aan de Vrouwkensvaartsestraat 45, in het buitengebied van de gemeente Waalwijk. Het betreft een bestaand gemengd agrarisch bedrijf (vleesveehouderij en akkerbouw). Op het perceel zijn op dit moment een veestal en een open kapschuur aanwezig. Er is geen bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf bestaat uit circa 90 vleesstieren en 30-35 ha grond voor akkerbouw en voedergewassen. De akkerbouwtaak omvat consumptieaardappelen, snijmaïs, tarwe, suikerbieten en uien. Van oudsher is de bedrijfsvoering gericht op het (zoveel mogelijk) in eigen beheer uitvoeren van de akkerbouwwerkzaamheden. Sinds enkele jaren worden de eigen machines ook bij derden ingezet. Dit betreft dan met name werkzaamheden als spuiten, dersen en grondbewerking.

Het rantsoen voor de vleesstieren bestaat uit snijmaïs als basisruwvoer, hetgeen wordt aangevuld met hooi/stro en krachtvoer/krachtvoerbakken, zoals ook enige graan van eigen teelt. Op grond van deze wijze van houden van vleesstieren moet deze bedrijfsactiviteit worden aangemerkt als een vorm van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.



Figuur: foto aanzicht plangebied vanaf Vrouwkensvaartsestraat in oostelijke richting, met zicht op de toekomstige locatie van de bedrijfswoning, voor de bedrijfshal (Google, 2011).



Erfbeplantingsplan Vrouwkensevaartsestraat 45 (zie ook onder 5.9)

2.2 Toekomstige situatie

Om het agrarische bedrijf ook op langere termijn rendabel te houden wordt ten behoeve van het vleesveehouderijbedrijf omgeschakeld van aankoop van vleesstieren naar eigen fok. Tevens zal er een buxuskwekerij worden opgestart. Op het perceel is thans geen bedrijfswoning aanwezig. In verband met bedrijfsvoering en de omschakeling naar eigen fok is een bedrijfswoning noodzakelijk. De woning zal daarbij voor de bedrijfshal worden geplaatst.

Tevens zal het perceel, door middel van de uitvoering van een erfbeplantingsplan, extra landschappelijk worden ingepast.

Op dit plan wordt hierna, in paragraaf 5.9 van voorliggende toelichting, meer in detail ingegaan. Het toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswoning' is op basis van het vigerende bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk op grond van de in artikel 3, lid 3.8.7 van de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid:

- de wijziging is noodzakelijk in verband met de bedrijfsvoering;
- de continuïteit en volwaardigheid van het bedrijf dient middels een bedrijfsplan te zijn aangetoond;
- wijziging is uitsluitend toegestaan binnen het bestaande agrarische bouwvlak;
- er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een erfbeplantingsplan;
- er mag geen onaanvaardbare situatie ontstaan met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
- vooraf dient advies te zijn ingewonnen bij een ter zake deskundige commissie of instantie.

In de hoofdstuk 4 en 5 van voorliggende toelichting wordt nader op deze aspecten ingegaan.

Naast vorengenoemde wijzigingsvoorwaarden moet ten behoeve van het realiseren van de bedrijfswoning uiteraard ook worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving alsmede de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen bouwregels voor bedrijfswoningen.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2011

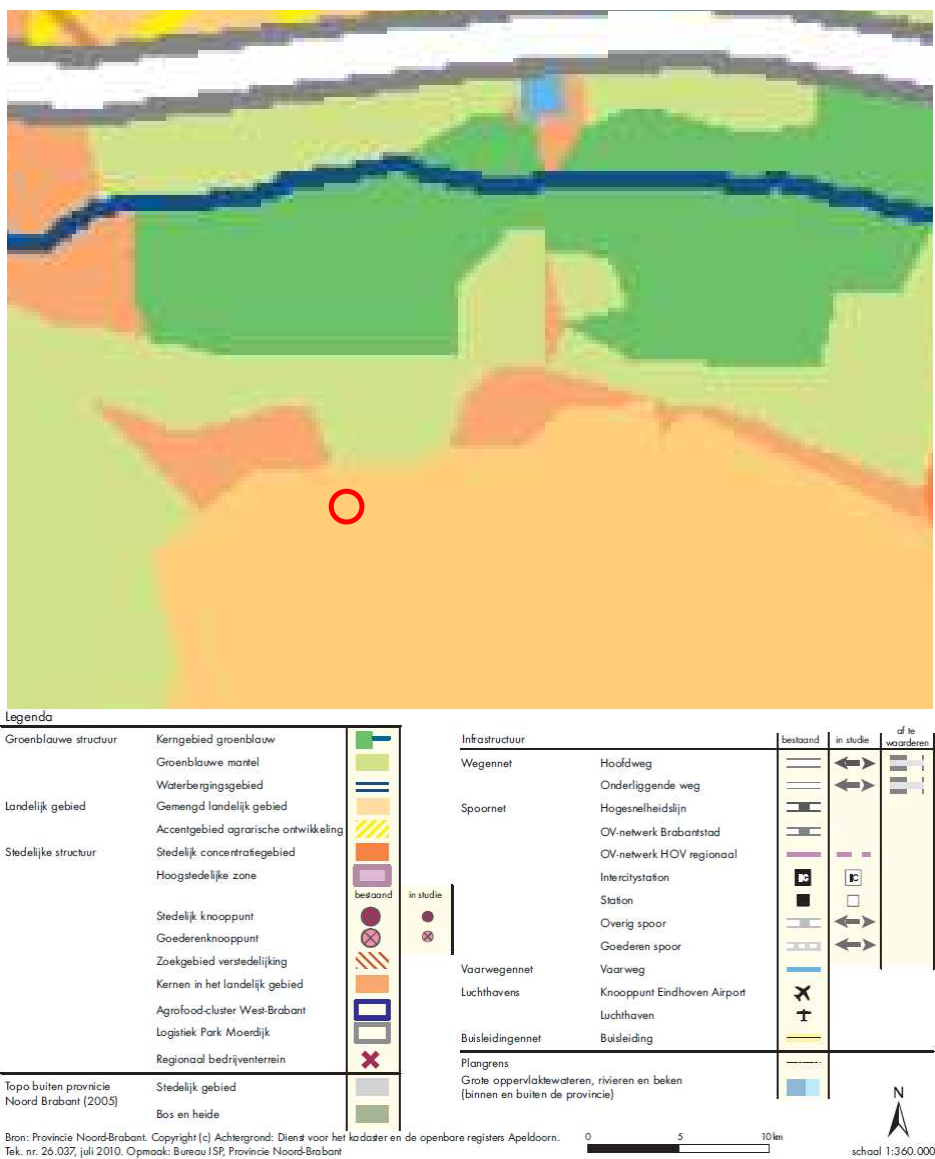
De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de Structurenkaart van de SVRO maakt het plangebied deel uit van een groter gebied dat is aangewezen als 'Landelijk gebied – gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. De omgeving van het plangebied is, door de gemeente Waalwijk, nog niet als gebied ten behoeve van een 'gemengde plattelandseconomie' dan wel 'primair agrarisch gebied' aangewezen en heeft kenmerken van beide typen gebieden.

In de primair agrarische gebieden wil de provincie de ruimte voor de aanwezige agrarische functie behouden, versterken en voorkomen dat menging met andere functies leidt tot aantasting van de primaire productiestructuur. In deze gebieden worden daarom geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen gepland op het gebied van verstedelijking, recreatie of natuur. Ook kleinschalige (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die conflicteren met de landbouw worden geweerd. De primair agrarische gebieden liggen verspreid over de hele provincie. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn aangege-
duid.



Figuur: uitsnede Structurenkaart en legenda SVRO (Provincie Noord-Brabant, 2011).

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in de Langstraat, op een zogenaamde 'Langstraatontginning'. De Langstraat wordt gekenmerkt als een 'open en nat veenlintenlandschap'. De veenontginningen van de Langstraat worden gekenmerkt door de typische slagenverkaveling met elzensingels, dijken en kades, waarbij de smalle kavels met een dicht slotenpatroon nagenoeg haaks op de ontginningsbasis liggen. In het hele gebied zijn de noord-zuid georiënteerde turfvaarten en oostwestgerichte wegen de dragers van de landschapsstructuur.

De ambitie voor de Langstraat is gericht op het 'slagenlandschap versterken en kwel benutten voor natuurontwikkeling'. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, onder meer door het versterken van het voor Brabant unieke en historische slagenlandschap van de Langstraat. Dit kan door de lange lijnen in het landschap van vaarten, wegen en sloten als inspiratiebron te gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen. Dat kan bijvoorbeeld door lange lijnen te accentueren met beplanting die karakteristiek is voor de Langstraat. Op het zand moeten de lange lijnen en het fijnmazige slagenpatroon versterkt worden, bijvoorbeeld door kavelgrenzen te beplanten met elzensingels;

Andere doelstellingen zijn het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap en de ontwikkeling van landbouw op een zodanig wijze dat de kwaliteiten van het landschap worden versterkt.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan het bereiken van de ambitie voor de Langstraat, zoals deze geformuleerd is in het Gebiedspaspoort. De lange lijn van de Vrouwensvaartsestraat, die in oostelijke richting overgaat in de Een-denestweg en de 1^e Wittedijk, wordt geaccentueerd met beplanting die karakteristiek is voor de Langstraat. Dit wordt onder meer gedaan door tegen de kavelgrenzen hagen en een boomgaard, met inheemse planten en bomen, te realiseren.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Fase 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 maart 2011 in werking getreden. In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1).

Zoals hiervoor (in paragraaf 3.1.1) en hierna (in hoofdstuk 4) is aangetoond houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Het bouwen van gebouwen, ten behoeve van de agrarische bestemming, is in het geldende bestemmingsplan toegestaan, zij het dat de nieuw te bouwen bedrijfswoning hier niet rechtstreeks onder begrepen is.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat in onderhavige situatie uit het aanleggen van een boomgaard, op de zuidelijke hoek van het erf en overwegend oost-west gerichte opgaande hagen (zie ook onder 5.9). Deze dienen tezamen ook als landschappelijke inpassing van het plangebied. De ontwikkeling van het plangebied past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente Waalwijk voorgenomen ontwikkeling van het gebied, zoals hierna (in paragraaf 3.2) nader uiteengezet is.

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied en ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is (artikelen uit de hoofdstukken 3, 4 en 5). Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn geen aanduidingen opgenomen voor het plangebied of de directe omgeving van het plangebied (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7). Het plangebied ligt in 'agrarisch gebied' (hoofdstuk 8). Zoals hiervoor, in paragraaf 3.1.2, al benoemd, heeft de gemeente Waalwijk (nog) geen onderscheid gemaakt tussen twee of meerdere typen agrarisch gebied. In artikel 8.3 is aangegeven dat gebouwen en permanente voorzieningen binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Voorts is bepaald dat grondgebonden agrarische bedrijven in het agrarische gebied kunnen uitbreiden.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in 'verwevingsgebied'. Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief, omdat dit geen betrekking heeft op een intensieve veehouderijbedrijf. De ontwikkeling van een eerste bedrijfswoning bij een toekomstvast agrarisch bedrijf past binnen het beleid dat de provincie voor ogen heeft met dergelijke gebieden (een mix van (intensieve) agrarische activiteiten en extensieve activiteiten, zonder dat beide elkaar negatief beïnvloeden) (artikelen uit hoofdstuk 9). Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10).

Ten aanzien van bedrijfswoningen is in lid 2 van artikel 11.1 opgenomen dat de nieuwbouw van een eerste agrarische bedrijfswoning onder voorwaarden is toegestaan. De gestelde voorwaarden betreffen de noodzaak in verband met de aard van de bedrijfsvoering. Tevens wordt vereist dat het bestemmingsplan voorwaarden stelt ten aanzien van een goede landschappelijke inpassing, met inbegrip van de sloop van overtoollige bebouwing.

De noodzaak in verband met de aard van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van het advies van een ter zake deskundige (Smolders AGRO Advies), waarmee de gemeente Waalwijk ingestemd heeft. Een goede landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied en is vastgelegd in voorliggend wijzigingsplan door middel van een aanduiding "landschappelijke inpassing", in aanvulling op het moederplan.

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Conclusie

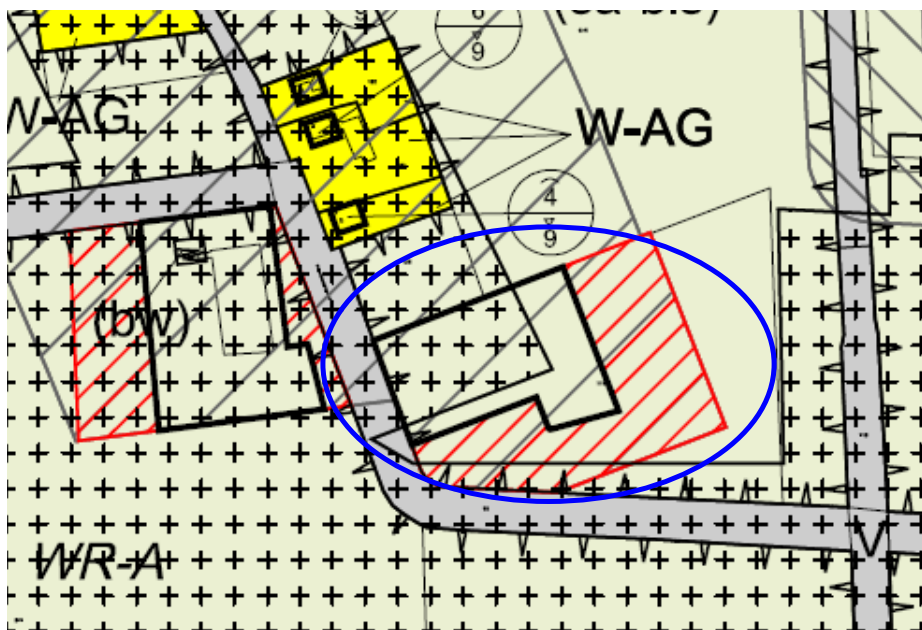
Met betrekking tot de locatie en de voorgestane ontwikkeling zijn in de Verordening ruimte en de Structuurvisie geen directe belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij het op dit moment van toepassing zijnde provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied vigeert het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010' van de gemeente Waalwijk. Het bestemmingsplan richt zich op het behoud en, waar mogelijk, de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plangebied. Het gaat hierbij met name om kwaliteit voor het buitengebied gebonden functies (landbouw, bos, natuur, landschap, recreatie en water), mede in relatie tot de dynamiek ervan en aanwezige waarden. De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de gebruikswaarde, waaronder landbouw, belevingswaarde en toekomstwaarde. De aanwezige landschappelijke waarden (inclusief cultuurhistorie) en natuurwaarden spelen hierbij een belangrijke rol. Verder wordt er rekening gehouden met ruimtelijk relevante water- en milieuaspecten. Daarnaast is er in het bestemmingsplan ingegaan op de overige functies in het plangebied. Veelal is het planologisch beleid voor deze overige functies ondergeschikt aan de hoofdfuncties van het buitengebied.

In het bestemmingsplan Buitengebied is ten aanzien van agrarische bedrijven het volgende vermeld. Hoofddlijn van beleid is dat de landbouw één van de belangrijkste sociale en economische dragers voor het buitengebied van Waalwijk is. De landbouw is daarnaast ook bepalend voor de structuur en, in mindere mate, beheer van het landschap. Een sterke landbouw is belangrijk en krijgt daarom de ruimte op grond van het provinciaal en gemeentelijk beleid. Welke ruimte de landbouw krijgt, verschilt per bedrijfsvorm, bestemming, voorkomende waarden en de ter plaatse geldende milieuaspecten. De hierna opgenomen hoofddlijnen van beleid gelden nog steeds. Echter door de externe werking van het Natura 2000-gebied Langstraat zijn de hoofddlijnen van beleid niet eenvoudig te realiseren.

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden, die structureel deel uitmaken van het bedrijf en die in de nabijheid van het bedrijf gelegen zijn, wordt aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hieronder vallen in ieder geval: agrarische paardenhouderijen, akkerbouw-, fruitteelt-, en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven zijn doorgaans ook grondgebonden. Hoofddlijn van beleid voor grondgebonden bedrijven is voldoende ontwikkelingsruimte geven en tegelijk aantasting van landschapswaarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden proberen te voorkomen. In het geldend bestemmingsplan is het huidige agrarische bedrijf inclusief het bouwvlak bestemd als 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentraties' en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beslotenheid'. Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor dat deel van het plangebied, zuidelijk van het huidige erf, geldt de (gebieds)aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied (Croonen Adviseurs, 2010).

De bestemmingsomschrijving staat agrarische activiteiten, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, toe, alsmede reëel of volwaardig agrarisch gebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van een bouwvlak. Indien de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen is tevens een bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast zijn de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden bestemd voor tuinen en erven, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede behoud, herstel en ontwikkeling van de landschaps-, natuur en cultuurhistorische waarden.

Daarnaast geldt er voor burgemeester en wethouders een aantal wijzigingsbevoegdheden, waaronder die ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning. Zoals in paragraaf 2.2 reeds is vermeld, wordt in de hoofdstukken 4 en 5 nader op deze voorwaarden ingegaan.

In artikel 3.8.2 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf ter plaatse van de 'wro-zone – wijzigingsgebied', waarbij moet worden voldaan aan de voorwaarde dat van de wijzigingsbevoegdheid niet eerder gebruik gemaakt mag worden dan nadat is aangetoond dat het beoogde wijzigingsplan geen significante effecten zal hebben voor een Natura 2000-gebied dan wel, indien significante effecten niet zijn uit te sluiten, is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in de artikelen 19g en 19h Natuurbeschermingswet 1998.

Aangezien de vergroting van het bouwvlak geen rechtstreekse consequenties heeft voor de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf, maar louter betrekking heeft op de benodigde kwaliteitsverbetering, zijn significante effecten voor Natura 2000-gebieden uit te sluiten en wordt derhalve voldaan aan de voorwaarde voor de vergroting van het bouwvlak.

Ten behoeve van de in het gebied aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In de betreffende regeling is onder andere opgenomen dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,70 m een rapport overlegt dient te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. In paragraaf 4.2 wordt hierop nader ingegaan.

4 Planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een wijzigingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Wanneer door middel van een wijzigingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse planologische onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval. In dit hoofdstuk komen de aspecten verkeer en parkeren archeologie en cultuurhistorie aan de orde. In het volgende hoofdstuk komen de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, water, flora en fauna, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering en het bedrijfsplan aan de orde.

4.1 Verkeer en parkeren

De bestaande ontsluiting van het bedrijf via de Vrouwkensvaartsestraat blijft gehandhaafd. Hier treden geen veranderingen op. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal in eerste instantie een afname van het autoverkeer ten behoeve van het agrarisch bedrijf tot gevolg hebben, doordat de ondernemer voortaan niet meer elke keer de auto hoeft te gebruiken. Het autoverkeer voor privédoeleinden zal toenemen, waardoor het uiteindelijke effect qua autoverkeer vrijwel nihil zal zijn.

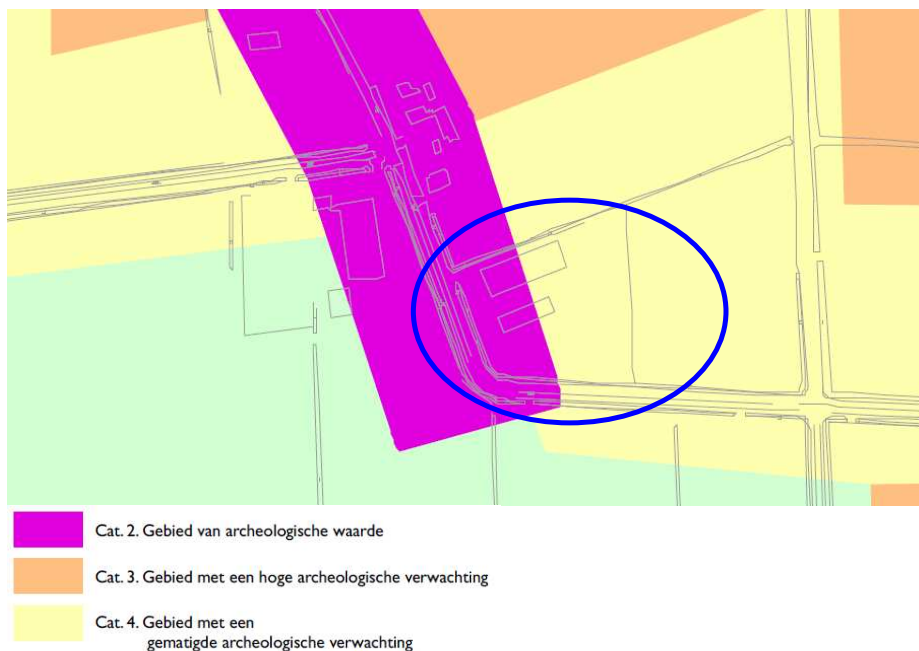
Het parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig rondom de bebouwing binnen het plangebied.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is over het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde-Archeologie gelegen. Deze gronden zijn, naast de bestemming 'Agrarisch', mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,70 m dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. De te realiseren bedrijfswoning heeft echter een oppervlakte van 100 m², zodat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

De gemeente Waalwijk heeft in september 2010 nieuw beleid voor archeologie en cultuurhistorie opgesteld. Hierin is onder meer vastgelegd waar (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn en wanneer er een archeologisch onderzoek moet worden verricht. Op de bij het beleid horende Archeologische Beleidskaart ligt het plangebied deels binnen het gebied met archeologische waarde (cat. 2) en deels binnen het gebied met een gematigde archeologische verwachting (cat. 4).



Figuur: uitsnede Archeologische Beleidskaart met aanduiding plangebied (Bron: gemeente Waalwijk, 2010).

In het deel met archeologische waarde (cat. 2) zijn bodemingrepen, zoals het aanleggen van fundering, met een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,30 m alleen na archeologisch onderzoek onder voorwaarden toegestaan.

In het gebied met een gematigde archeologische verwachting (cat. 4) zijn bodemingrepen met een oppervlakte van 5.000 m² en dieper dan 0,50 m alleen na archeologisch onderzoek onder voorwaarden toegestaan.

De te realiseren bedrijfswoning heeft een oppervlakte van maximaal 99 m² op basis van het toegekende bouwvlak van 9 x 11 meter.

Archeologisch onderzoek is derhalve ook op basis van het nieuw beleid voor archeologie en cultuurhistorie niet noodzakelijk.

5 Milieuaspecten

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Moerdijk Bodemsanering BV is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 16 februari 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Het onderhavig bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de aanvraag van een bouwvergunning voor het realiseren van een bedrijfswoning. Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tussen het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden aangetroffen;
- Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen bijzonderheden aangetroffen. Visueel is op het maaiveld en in de bodem geen asbest waargenomen;
- In de bovengrond zijn geen verhogingen aangetroffen;
- In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetroffen;
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en xylenen aangetroffen. Aangenomen wordt dat deze verhoogde concentratie aan barium een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft. De concentratie van xylenen is zeer gering en kan derhalve als niet significant aangemerkt worden. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht

De van tevoren gestelde hypothese 'onverdachte locatie' dient formeel te worden verworpen. De lichte verhogingen in het grondwater betreffen echter geen significante verontreinigingen. De resultaten van het verrichte bodemonderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek moet worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. De maximum snelheid op de Vrouwensvaartsestraat ter plaatse van het plangebied bedraagt echter 80 km/u. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is een akoestisch onderzoek verricht in het kader van de Wet geluidhinder (bijlage 2). In dit onderzoek is de gevelbelasting berekend op de toekomstige woning ten gevolge van wegverkeerslawaai.

De geluidsbelasting L_{den} inclusief aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt maximaal 55 dB (op de westgevel) van de bedrijfswoning. Daarmee bedraagt de geluidsbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en moet voor de bedrijfswoning een ontheffing (hogere waarde) worden aangevraagd. De geluidsbelasting bedraagt meer dan 52 dB, waardoor de woning moet beschikken over een geluidsgevel met een geluidsbelasting L_{den} van 48 dB of lager. Hieraan wordt voldaan. De geluidsbelasting op de oostgevel (achtergevel) bedraagt ruim minder dan 48 dB.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning zal de procedure doorlopen moeten worden voor het verkrijgen van een hogere waarde wegverkeerslawaaier. Een onderzoek naar eventueel noodzakelijke maatregelen maakt onderdeel uit van een eventuele toekomstige aanvraag omgevingsvergunning.

De bouw van de bedrijfswoning is akoestisch gezien mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de geluidwering. Voor de bedrijfswoning geldt dat de karakteristieke geluidwering van de relevante gevel minimaal 34 dB(A)¹ moet zijn. Bij toepassing van suskasten of mechanische ventilatie, deugdelijk dubbele kierdichting en geluidisolierende beglazing en dakopbouw kan worden voldaan aan deze eis.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zondermeer achterwege kan blijven.

Het onderhavige initiatief heeft betrekking op realisatie van één nieuwe bedrijfswoning. Als gevolg van deze ontwikkeling is geen dusdanig sterke toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten dat een mogelijke significante invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving uitgeoefend zal worden. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

¹ De geluidsbelasting exclusief aftrek ex artikel 110 g Wet geluidhinder (57 dB) minus de in het Bouwbesluit vermelde grenswaarde van 33 dB, met een maximum van 20 dB(A).

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

De agrarische bedrijfswoning of het bedrijf waar deze bij hoort is niet aan te merken als een risicovolle inrichting in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en heeft derhalve geen externe veiligheidsaspecten ten aanzien van zijn omgeving. De planlocatie voor de bedrijfswoning is niet gelegen binnen invloedsgebieden van inrichtingen die zijn aangewezen in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook is de bedrijfswoning niet gelegen binnen het invloedsgebied van een transportas het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals aardgastransportleidingen of wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de directe omgeving zijn evenmin mobiele of stationaire bronnen gelegen die, met betrekking tot het aspect externe veiligheid, negatieve invloed zullen hebben op de gevraagde ontwikkeling in het plangebied.

Het aspect externe veiligheid levert derhalve geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Het is nodig om de milieuhinder van bedrijven te analyseren op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan geurhinder van veehouderijbedrijven en hinder van bedrijven die in de directe omgeving aanwezig zijn. Het initiatief betreft geur- en hindergevoelige objecten, maar is niet zelf aan te merken als een hinderlijk bedrijf.

Volgens het Besluit landbouw milieubeheer geldt een minimale afstand van 50 m tot een object IV (agrarische bedrijfswoning) gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot aan de (bedrijfs)woning. Het dichtstbijzijnde emissiepunt is een stal behorende bij het agrarische bedrijf aan de Kloppersteeg 6. Deze afstand bedraagt meer dan 50 m, zodat aan de vereiste afstand wordt voldaan. Tevens moet volgens het Besluit mestbassins de afstand van een mestbassin tot een woning van derden minimaal 25 m bedragen als de oppervlakte van het mestbassin kleiner is dan 350 m². Het mestbassin behorende bij het agrarische bedrijf aan de Kloppersteeg 6 is kleiner dan 350 m² en de afstand bedraagt meer dan 25 m.

Gezien vorenstaand kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema bedrijven en milieuzonering geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Kabels en leidingen

In de direct nabijheid van het plangebied zijn geen planologische relevante kabels en leidingen aanwezig. Evenmin is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van planologische relevante kabels en/of leidingen.

Het aspect kabels en leidingen levert derhalve geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van elke planologische procedure. Doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Hierdoor is sprake van een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

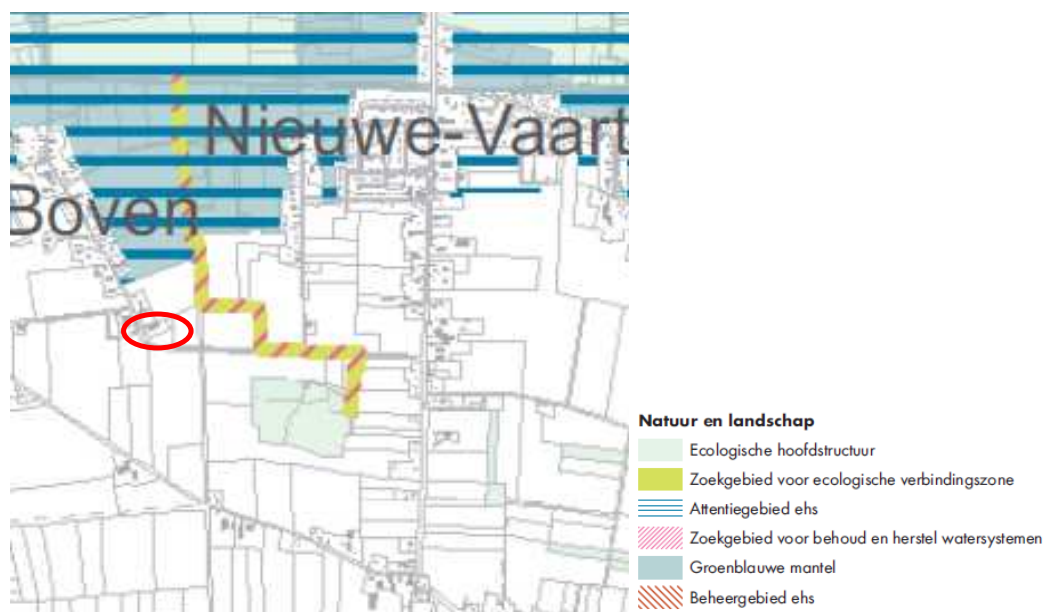
Bij nieuwbouw dient conform de bouwverordening het vuilwater en het hemelwater gescheiden te worden aangelegd en aangeboden op het perceel. In de Vrouwkensvaartsestraat is tot aan de Kloppersteeg een gemengd rioolstelsel gelegen. De woningen tot en met huisnummer 43 zijn op dit rioolstelsel aangesloten. De riolering is aangesloten op de vrijvervalriolering van de gemeente Waalwijk en zal verder afgevoerd worden naar de waterzuivering van Waterschap Brabantse Delta. De technische kwaliteit van het rioolstelsel is voldoende.

Voor de afvoer van het afvalwater kan gekozen worden voor de aanleg van een IBA of een drukriool. Indien er een drukriool wordt aangelegd, dan dient deze te worden aangesloten op het vrijvervalriool in de Vrouwkensvaartsestraat. Indien mogelijk wordt het hemelwater geloosd op oppervlakte water. Omdat er langs de Vrouwkensvaartsestraat bermsloten en/of waterlopen zijn gelegen, is het zeer wenselijk het hemelwater te lozen op deze bermsloten c.q. waterlopen. De aansluiting op de bermsloot c.q. waterloop zal worden uitgevoerd door middel van een prefab uitstroombak, waarbij tevens voldoende oever- en bodembescherming moet worden aangebracht, om uitspoeling wordt voorkomen. Om te mogen lozen op deze waterpartij is wel vergunning nodig van het Waterschap Brabantse Delta.

Volgens de hydraulische randvoorwaarden van het Waterschap dient er bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² een retentie aangelegd te worden, met als uitgangspunt: 400 m³ per hectare verhard oppervlak. In onderhavige situatie blijft de toename van het verhard oppervlak echter beperkt tot 100 m² en hoeft derhalve geen retentie aangelegd te worden.

5.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.



Beschermde natuurgebieden

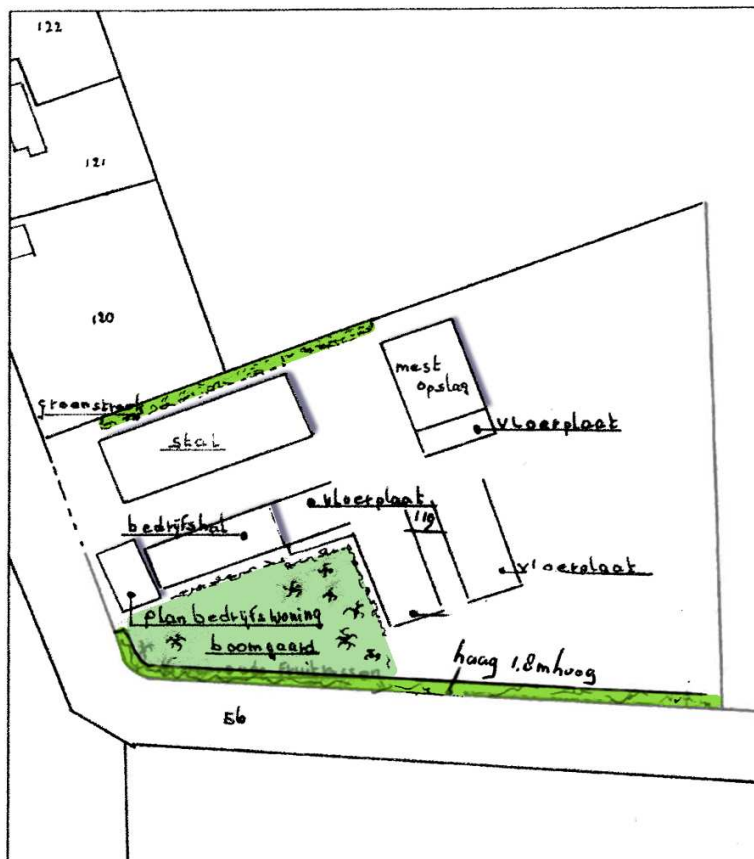
Op ca. 800 m ten noorden van het plangebied ligt Natura 2000-gebied Langstraat. Het Eendennest, ca. 500 m ten zuidoosten van het plangebied, maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals deze begrensd is in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Een watergang in de omgeving van het plangebied is in de Verordening ruimte aangemerkt als 'Zoekgebied voor ecologische verbindingszone' en 'Beheergebied ehs'. Aangezien de werkzaamheden binnen de contouren van de percelengrenzen, hydrologisch neutraal plaatsvinden en gezien de aard van de werkzaamheden, is de verwachting dat er geen effect op deze EHS-gebieden zal zijn. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan of een voortoets.

Flora- en faunawet

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied (dat in de huidige situatie intensief wordt gebruikt door middel van beweidingen/of maaien) van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet.

Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. Nadat de hagen, boomgaard en het bosplantsoen gerealiseerd zijn, zal de situatie voor planten- en diersoorten binnen het plangebied aanzienlijk verbeteren in vergelijking met de bestaande situatie.

In het kader van flora en fauna zijn geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief te verwachten.



Hoogstamboomgaard, bestaande uit een mix van diverse oude fruitboomrassen:

- Malus domestica (appelboom), 5 stuks, plantafstand 10 à 12 meter
- Pyrus communis (perenboom), 5 stuks, plantafstand 8 à 10 meter
- Prunus domestica (pruimenboom), 5 stuks, plantafstand 5 à 6 meter

Haagstructuur

- Carpinus betulus (haagbeuk)
- Haagstructuur noordzijde, lengte 70 meter, 18 stuks, plantafstand 0,25 meter
- Haagstructuur zuidzijde, lengte 160 meter, 40 stuks, plantafstand 0,25 meter

Erfbeplantingsplan Vrouwensvaartsestraat 45

5.9 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Landschappelijke inpassing

In het provinciaal beleid (Verordening ruimte, artikel 11.1) is opgenomen dat de bouw van één bedrijfswoning, binnen een bouw- of bestemmingsvlak van een bedrijf mogelijk is, mits aan een drietal voorwaarden voldaan wordt. Eén van deze voorwaarden is een goede landschappelijke inpassing. Ten behoeve van deze landschappelijke inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld, met de onderstaande uitgangspunten:

- De (concept) Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap is als leidraad gehanteerd. Indien noodzakelijk wordt hierover overleg gevoerd met de provincie;
- De bijdrage wordt bepaald op basis van de bestemmingswijziging, niet op basis van de bouwmogelijkheden;
- Indien geen landschappelijke inpassing van het plan ter plaatse nodig of mogelijk wordt geacht, dient een storting te worden gedaan in het gemeentelijk landschapsfonds.

Ten noorden van de huidige stal zal een haag worden aangeplant, waardoor de stal op ooghoogte aan het zicht onttrokken wordt. Ten zuiden van de te realiseren bedrijfswoning zal een hoogstamboomgaard met oude fruitrassen worden aangeplant, langs de perceelsgrens, op de scheiding met de watergang en de Vrouwkensvaartsestraat wordt aan de zuidzijde van het plangebied een haag, bestaande uit inheemse soorten aangelegd. Met de beoogde beplanting in de vorm van een boomgaard en een nieuwe haagstructuur wordt aangesloten bij de omgeving, die wordt gekenmerkt door beslotenheid in de vorm van landschappelijke beplantingen.

Kwaliteitsverbetering

Ten aanzien van de, eveneens op grond van de Verordening ruimte, noodzakelijke kwaliteitsverbetering is inmiddels, op initiatief van de provincie Noord-Brabant, een concept-‘Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling’, opgesteld. Deze handreiking biedt informatie aan gemeenten om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. De handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader; gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte. In de handreiking zijn verschillende methodieken met elkaar vergeleken en is de methodiek die het meest praktisch toepasbaar lijkt – het vaststellen van forfaitaire bedragen – verder uitgewerkt.

Er zijn forfaitaire bedragen bepaald voor onder andere de uitbreiding van agrarische bestemmingen. Daarnaast zijn ook gemiddelde kosten van een kwaliteitsverbeterende maatregel opgenomen.

Bij een ontwikkeling waar agrarische bouwgrond (waarde € 25,- /m²) verandert in gronden voor een agrarische bedrijfswoning (waarde € 125,-/ m²) vindt er een waardevermeerdering plaats van € 100 per m². Het oppervlak van een bouwvlak dat aan de bedrijfswoning wordt toegekend, bedraagt in zijn algemeenheid circa 500 m². De totale waardevermeerdering daarvan bedraagt derhalve circa € 50.000,-.

Op basis van die berekende waardevermeerdering van de gronden is een minimale basisinpassing van 20% ofwel ter grootte van minimaal € 10.000,- wenselijk.

Deze basisinspanning zal in het kader van de landschappelijke inpassing ten behoeve van het voorliggend initiatief ter plaatse geïnvesteerd worden. Hierbij is ervoor gekozen om de beoogde landschappelijke inpassing middels een erfbeplantingsplan te realiseren, waarvan de kwaliteitsverbeterende maatregelen als volgt zijn samen te vatten:

- Circa 1.500 m² hoogstamboomgaard;
- Circa 575 m² opgaande hagen (noord- en zuidzijde).

Conform de conceptversie van de Handreiking is een hoogstam fruitboomgaard bestaande uit 15 bomen met een oppervlakte van 1.200 m² circa €10.000 waard.

De waardebepaling van de onderhavige, nog wat grotere, boomgaard vermeerderd met die van de haagbeplanting bedraagt tezamen meer dan de in dit verband gewenste basisinspanning ten minste € 10.000,-.

Op grond daarvan kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied ruimschoots voldoet aan de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap in dit verband.

Conclusie

In overleg met de provincie wordt door de gemeente op de bovenstaande wijze invulling geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de Verordening Ruimte.

De realiseringsverplichting wordt opgenomen in de planregels als een voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de bedrijfswoning als zodanig. Dat onder verwijzing naar de realisatie van de landschappelijke inpassing conform het in de bijlage bij de regels opgenomen Erfinrichtingsplan Vrouwkenskaartsestraat 45'.

5.10 Bedrijfsplan

Eén van de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen is dat de continuïteit en volwaardigheid van het bedrijf moet zijn aangetoond. In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied is daarnaast opgenomen dat bij het beoordelen van de continuïteit van de agrarische bedrijfswoning het van belang is dat de berekeningen van de bedrijfsomvang in het aantal NGE's wat betreft grondgebruik gebaseerd is op gronden in eigendom en langjarige pacht.

Op grond van het bedrijfsplan uit mei 2009 heeft de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) geconcludeerd, dat het bedrijf niet als volwaardig kan worden aangemerkt. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 wordt een bedrijf als volwaardig aangemerkt wanneer het een omvang heeft van meer dan 50 NGE.

Door Smolders AGRO Advies is in juni 2010 een bedrijfsplan opgesteld (bijlage 1). Geconcludeerd wordt dat, door het tijdig omschakelen van de aankoop van vleesstieren naar eigen fok het bedrijf winstgevend blijft. Door de opstart van buxusteelt wordt de ruimte in de beschikbare wintermaanden gevuld.

De strategie die de afgelopen jaren succesvol was, zal worden gecontinueerd: onderscheidend produceren met lage kosten, waardoor forse schaalvergroting geen noodzaak is.

De mogelijkheid om eigen machines deels bij derden in te zetten geeft het bedrijf een extra rendement en zorgt voor de juiste benutting van het arbeidsaanbod.

Steeds zal getracht worden een goede verhouding van inkomsten tussen vleesveetak en akkerbouw/buxusteelt te houden, waardoor er sprake is van risicospreiding en de kwetsbaarheid van het bedrijf wordt gereduceerd.

Maatschap Pruijsen beschikt over 16,5 ha eigendomsgrond en huurt jaarlijks 15-20 ha grond bij. De akkerbouwtak omvat daardoor jaarlijks 30-35 ha, met de teelten suikerbieten, snijmaïs, tarwe, (zaai)uien, consumptieaardappelen en ongeveer 1 ha buxusteelt. Het vleesveehouderijbedrijf zal op termijn bestaan uit een 40-tal zoogkoeien, met daarbij globaal 20 stuks vrouwelijk jongvee, voor vervanging en instandhouding van de veestapel, en 40 stuks vleesstieren. Op dit moment zijn er ongeveer 96 vleesstieren aanwezig.

Uit berekeningen behorende bij het bedrijfsplan blijkt dat het agrarische bedrijf een omvang van 118 NGE heeft. Daarmee is het agrarische bedrijf als volwaardig aan te merken. De gemeente Waalwijk heeft hiermee bij brief van 19 april 2011 ingestemd.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het wijzigingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Doel van dit wijzigingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisatie van een bedrijfswoning voor een agrarisch bedrijf aan de Vrouwkensvaartsestraat 45 in Waspik met bijbehorende landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Voor wat betreft de planregels zijn/blijven de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan, van toepassing. Dat met in achtname van de volgende aanvulling.

Voor een deel van het onderhavige perceel is een specifieke aanduiding 'landschappelijke inpassing' met daaraan gekoppeld een voorwaardelijke bestemmingsregeling opgenomen. Daarin is de aanleg van de landschappelijke inpassing, conform het bijgevoegde erfbeplantingsplan, als vereiste gesteld om de bedrijfswoning als zodanig te mogen gebruiken.

Samengevat betreft het derhalve de volgende bestemmingen en aanduidingen, zoals ook aangegeven op de verbeelding van dit wijzigingsplan:

- Agrarisch
- Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)
- bebouwingsconcentraties (gebiedsaanduiding).
- specifieke vorm van agrarische – beslotenheid (aanduiding).
- bedrijfswoning (aanduiding).
- specifiek vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing (aanduiding).

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit wijzigingsplan aangetoond. Een wijzigingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Tevens wordt tussen gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst met betrekking tot het verhalen van eventuele planschade gesloten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijk

Het wijzigingsplan is op basis van artikel 3.9 a van de Wro, waarin verwezen wordt naar afdeling 3.4 van de Awb, voor een ieder gedurende zes weken, met ingang van 31 mei tot en met 12 juli 2012, ter inzage gelegd alsmede langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Tevens is, op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, overleg gevoerd over het wijzigingsplan.

Belanghebbenden zijn in deze periode in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan 'Vrouwkensvaartsestraat 45 te Waspik' in te dienen bij het college van Waalwijk. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het college van Waalwijk heeft derhalve in haar vergadering van 7 augustus 2012 besloten toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.8.7. van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de bestemming 'Agrarisch te wijzigen door het opnemen van een aanduiding 'bedrijfswoning', conform de bij dit besluit behorende verbeelding, en het wijzigingsplan 'Vrouwkensvaartsestraat 45 te Waspik' ongewijzigd vast te stellen.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Waalwijk (2010). Bestemmingsplan Buitengebied. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Gemeente Waalwijk (2011). Archeologiekaart: archeologische beleidskaart. Vistigia Archeologie en Cultuurhistorie
- Provincie Noord-Brabant (2011). Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap. De rood-met-groen koppeling. Concept 28 april 2011. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2011). Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2010). Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW). 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2010). Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.

8.2 Websites

- Gemeente Waalwijk (2011). Archeologiekaart: archeologische beleidskaart, www.waalwijk.nl, bezocht op 2 augustus 2011.
- Microsoft Corporation (2011). Bing maps, www.bing.com, bezocht op 17 augustus 2011.
- Provincie Noord-Brabant (2011). Risicokaart Noord-Brabant, <http://nederland.risicokaart.nl>, bezocht op 2 augustus 2011.