



GEMEENTE HALDERBERGE

BESTEMMINGSPLAN 'BOSSCHENHOOFDSESTRAAT 33, BOSSCHENHOOFD'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Halderberge
bij besluit van

, voorzitter

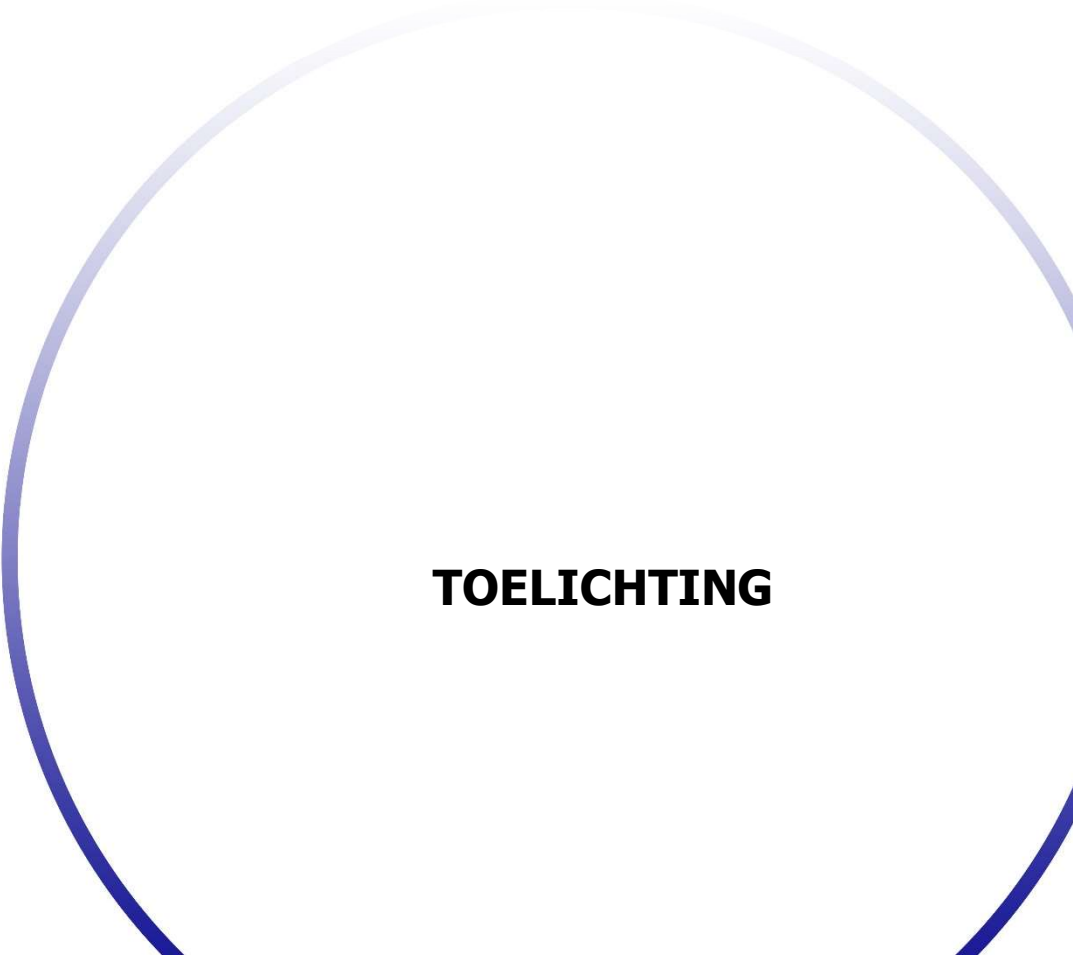
, griffier

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

gemeente	Halderberge
titel	Bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd'
imronummer	NL.IMRO.1655.BP4009-C001
projectnummer	HA2002
status	Definitief
Voorontwerp	1 oktober 2018
Ontwerp	14 januari 2019
Vastgesteld	23 mei 2019



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd' in de gemeente Halderberge.

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingplan	3
1.3	Leeswijzer	3
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde situatie	5
3	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.4	Toetsing beleidskaders	21
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	23
4.1	Bodem	23
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	23
4.3	Water	26
4.4	Ecologie / flora en fauna	29
4.5	Milieuhinder	30
4.6	Geluidhinder	31
4.7	Luchtkwaliteit	33
4.8	Externe veiligheid	34
4.9	Overige belemmeringen	37
4.10	Milieueffectrapportage	39
5	JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1	Algemene opzet	41
5.2	Verbeelding	41
5.3	Regels	42
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke toetsing	45
6.3	Overleg	45
6.4	Tervisielegging	46

BIJLAGE

1. Landschappelijke inpassing (beplantingsplan en beschrijving);
2. Standaard advies brandweer;
3. Overlegreacties.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Bosschenhoofdsestraat 33 te Bosschenhoofd is een agrarisch perceel gelegen met daarop een agrarische bedrijfswoning met diverse opstallen. De agrarische bedrijfsvoering is gestopt en het perceel is verkocht. De initiatiefnemer beoogt het perceel om te vormen naar een woonperceel met daarop een burgerwoning met bijgebouwen.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1 en in figuur 2.

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Bosschenhoofd' (vastgesteld d.d. 11-10-2012). De gronden kennen de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is ook de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' gedeeltelijk over het plangebied gelegen. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'luchtverkeerzone -5' op het plangebied van toepassing. Regulier wonen, is binnen deze agrarische bestemming niet toegestaan. Binnen het bestemmingsplan is ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het is derhalve noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren.

In het onderhavige geval, heeft de gemeente Halderberge op 7 juli 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling en aangegeven dat de ontwikkeling kan worden opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)).

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. In figuur 3 is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en overleg worden tot slot in hoofdstuk 6 behandeld.



Figuur 3: foto's bestaande situatie plangebied

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Bosschenhoofdsestraat 33 te Bosschenhoofd. De Bosschenhoofdsestraat 33 is gelegen in het landelijk gebied ten westen van de dorpskern Bosschenhoofd. Aan de Bosschenhoofdsestraat komen verschillende functies voor, met name de agrarische functie maar ook de woonfunctie en ten zuiden van het spoor ook de functie natuur.

Plangebied

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1 en figuur 2. Het plangebied wordt begrensd door de Bosschenhoofdsestraat aan de westzijde en door een watergang aan de oostzijde. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. Het perceel is kadastraal bekend: Kadastrale gemeente HVN00, sectie H, perceelnummer 1496. Het perceel kent een oppervlak van 5.430 m².

In het plangebied is een bedrijfswoning (uit 1958) met agrarische bedrijfsopstallen aanwezig. De bedrijfswoning is gelegen aan de voorzijde van het perceel. Middels een tussendeel is de bedrijfswoning verbonden met de daarachter gelegen schuur. Zowel aan de zuidzijde van het perceel als achter op het perceel is een vrijstaande schuur aanwezig. Voor het overige is het perceel groen ingericht. In figuur 4 zijn de foto's van de huidige situatie weergegeven.

2.2 Beoogde situatie

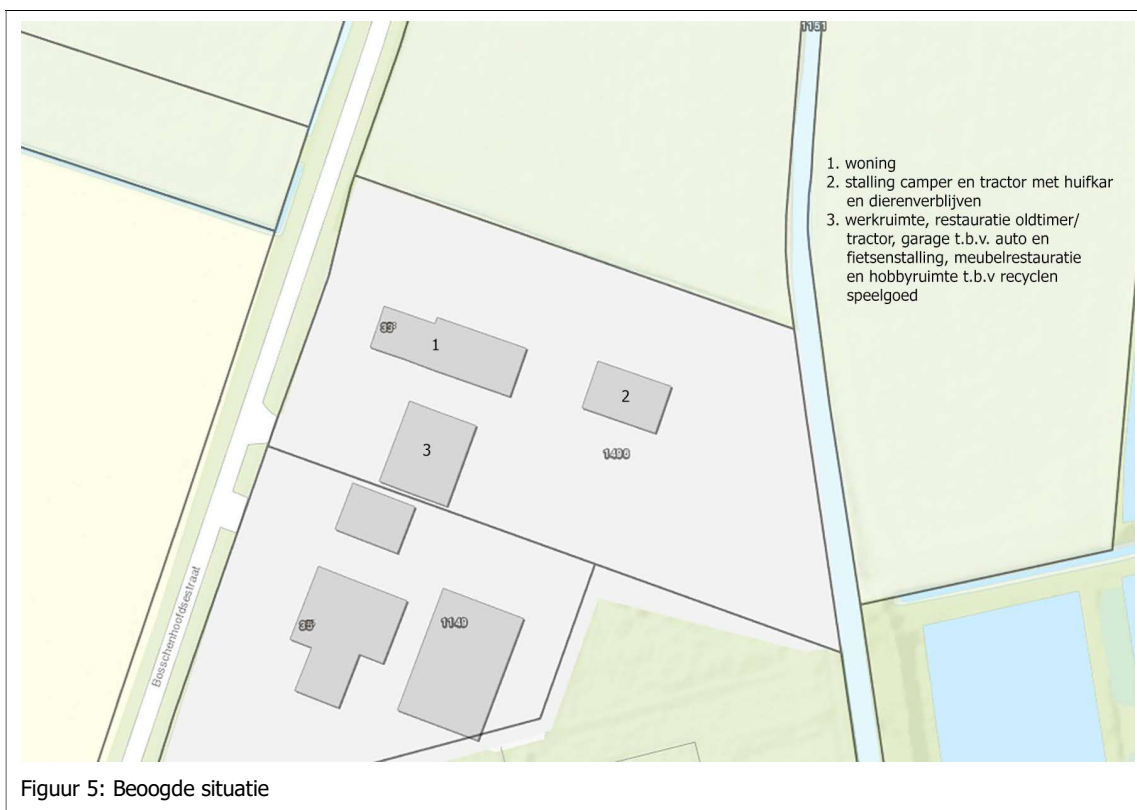
Beoogde situatie

Beoogd wordt het agrarische perceel om te zetten in een woonperceel. Hierbij zal de bestaande bedrijfswoning met de daarachter gelegen schuur worden omgevormd in een burgerwoning. Hierbij wil de initiatiefnemer alle opstallen op het terrein behouden. Zo zal de schuur achter op het perceel ingericht worden ten behoeve van stalling van een camper en een tractor met huifkar en voor dierenverblijven. De schuur gelegen naast de beoogde burgerwoning zal ingericht worden voor diverse functies waaronder, stalling van de auto, fietsenstalling, restaureren van een oldtimer, het hobbymatig opknappen/recyclen van speelgoed. Zie voor de visualisatie figuur 5.

Beoogd wordt de bestaande bedrijfswoning (385 m³) te vergroten tot een inhoud van 750 m³ met name voor het levensloopbestendig maken van de woning. Het overige gedeelte van de aangebouwde schuur (circa 15 m²) zal als bijgebouw in gebruik worden genomen. Schuur nr. 2, zoals weergegeven in figuur 5, kent een oppervlakte van circa 135 m². Schuur nr. 3, zoals weergegeven in figuur 5, kent een oppervlakte van circa 220 m². Dit betekent dat er in totaal $15\text{ m}^2 + 135\text{ m}^2 + 220\text{ m}^2 = 370\text{ m}^2$ aan bijgebouwen op het perceel aanwezig zijn. Daarmee wordt voldaan aan de eisen zoals deze vanuit het bestemmingsplan worden gesteld: een inhoud van maximaal 750 m³ voor de woning en een oppervlakte van maximaal 500 m² aan bijgebouwen.

De bestaande bebouwing op het terrein is hard aan renovatie toe. Middels voorgestane wijziging wordt niet beoogd nieuw te bouwen, maar de bestaande bebouwing op te knappen indachtig het VAB (vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing) -beleid. Op de schuren zijn asbestdaken gelegen. Beoogd wordt deze daken te vervangen. Het uiterlijk van deze daken zal worden

afgestemd met welstand. Middels deze verbetering aan de bebouwing wordt er een kwalitatieve impuls gegeven aan het perceel en wordt het beeld van een boeren erf in stand gehouden.



VAB-regeling

Ondanks dat het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Bosschenhoofd is het plangebied fysiek gelegen in het buitengebied van Halderberge. Daarom wordt ook beoogd indachtig het VAB-beleid aan te sluiten bij de eisen die worden gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid die hiervoor is opgenomen in de 1^e herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied (d.d. 12 oktober 2017):

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
Er is een bouwvlak gelegen over het gehele perceel. Aan deze eis wordt derhalve voldaan.
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en de omvang van het perceel en de bebouwing is niet voldoende in omvang om een nieuwe volwaardig agrarisch bedrijf te realiseren.
- c. het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;
Dit is het geval. Zie hiervoor de verbeelding en regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd'.
- d. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
Dit is niet het geval. Zie paragraaf 4.5.
- e. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
Dit is het geval, zie hoofdstuk 4.
- f. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij:

1. zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, waarbij het bestemmingsvlak zoveel mogelijk wordt verkleind;
2. het bestemmingsvlak maximaal 0,5 ha mag bedragen;
3. er maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan is voor doelmatig gebruik, waarbij de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' wordt gebruikt om deze bijbehorende bouwwerken te duiden;

Er is sprake van zuinig ruimtegebruik. Er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. De bestaande bebouwing krijgt een nieuwe functie en wordt ten behoeve van deze functie opgeknapt. Het bestemmingsvlak zoals op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd' is vastgelegd is verkleind en niet groter dan 0,5 ha. Zoals eerder in deze paragraaf beschreven krijgt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe doelmatige functie, waaronder wonen en stalling en hobbymatig gebruik. Het maximale toelaatbare oppervlak van 500 m² wordt niet overschreden. Beoogd wordt 370 m² aan bijbehorende bouwwerken te behouden. Dit is vastgelegd in de regels zodat dit ook is geborgd voor de toekomst.

- g. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In de onderstaande tekst wordt de wijze van landschappelijke inpassing beschreven. Ook op de verbeelding is de landschappelijke inpassing vastgelegd.

- h. bij rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten met een oppervlakte groter dan 500 m² geldt de bestaande oppervlak als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

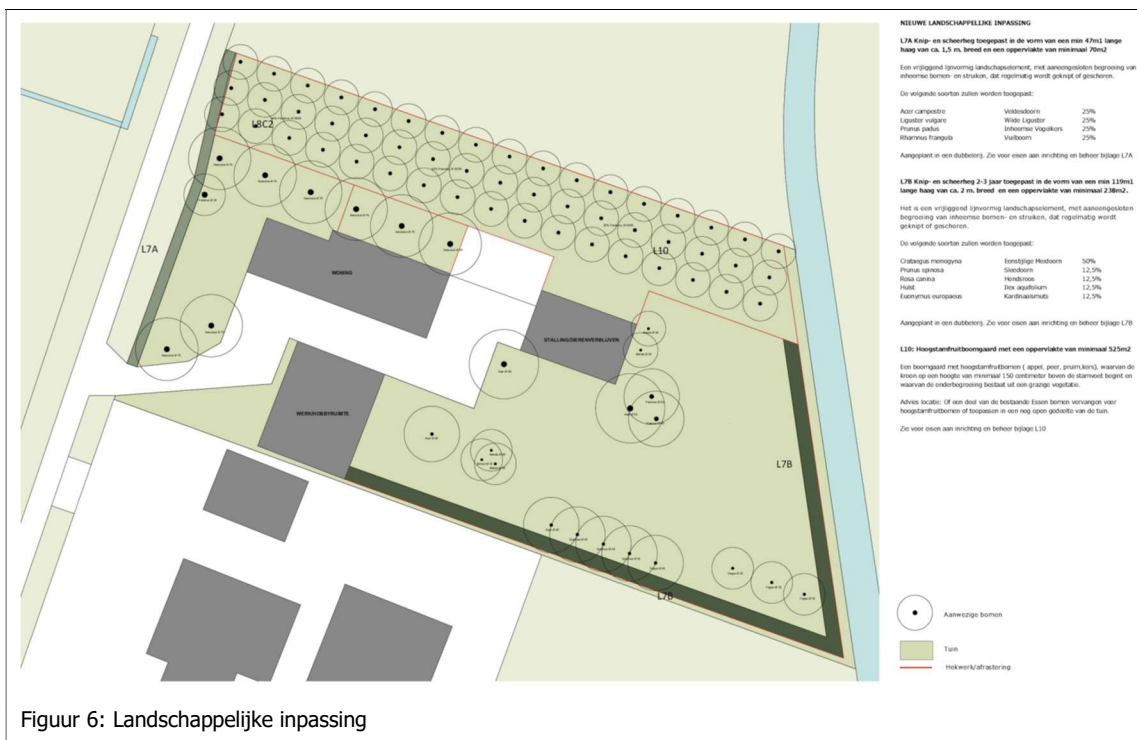
Er is geen sprake van een monument. Deze eis is dan ook niet van toepassing.

Landschappelijke inpassing

In de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant is bepaald dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard (zie ook par 3.2) moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Verordening ruimte' het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. De gemeente Halderberge sluit aan bij de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant d.d. 13-11- 2012'. De gemeente Halderberge heeft daarbij op 30 oktober 2014 een eigen beleid vastgesteld, indachtig de regionale afspraken uit 2013, die op 18 december 2014 opnieuw zijn vastgesteld. Tot slot is onlangs ook het Landschapsplan Halderberge 2016-2025 'Het landschap in beweging' vastgesteld.

Het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant biedt duidelijkheid voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen. In het afsprakenkader (Vastgesteld in het RRO West-Brabant, 18-12-2014) is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën:

- **Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.**
 - a. Ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd.
 - b. Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben. Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden.
 - c. Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing.
 - d. Kleinschalige ontwikkelingen waarvan de regio en de provincie afgesproken hebben dat voor deze ontwikkelingen vanwege de (zeer) geringe ruimtelijke impact geen kwaliteitsverbeteringsvereiste geldt. Deze ontwikkelingen worden specifiek benoemd en zijn daarmee limitatief.
- **Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.**
 - a. Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarischtechnisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.
- **Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.**



Figuur 6: Landschappelijke inpassing

Het huidige agrarische bouwvlak kent een oppervlakte van circa 4.600 m². Het aangekochte perceel kent een oppervlak van circa 5.430 m². Het toekomstige bestemmingsvlak 'Wonen' zal

worden teruggebracht tot circa 3.000 m². Binnen deze bestemming zal een kleiner bouwvlak opgenomen worden zodat de situering van de bebouwing op het erf vast wordt gelegd. Dit bouwvlak zal een oppervlakte kennen van 400 m². Dit betreft derhalve een forse verkleining van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak. Daarbij wordt vastgelegd dat niet meer dan het huidige aantal vierkante meters aan bijgebouwen mag worden opgericht (aangebouwde bijgebouwen maximaal 20 m² en vrijstaande bijgebouwen maximaal 350 m²).

Uit de voorgaande alinea kan het volgende worden geconcludeerd. De voorliggende ontwikkeling betreft een wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming in de bestemming 'Wonen', waarbij het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 3.000 m² en maximaal 370 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert. Aan de eisen vanuit categorie 1 wordt niet voldaan omdat binnen deze categorie het bestemmingsvlak tot 1.500 m² moet worden teruggebracht en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing tot 200 m² moet worden teruggesloopt. Categorie 1 kent een limitatieve lijst. De voorliggende ontwikkeling valt derhalve in 'Categorie 2'. Omdat de ontwikkeling is gelegen in categorie 2 is landschappelijke inpassing met maatwerk nodig.

Aan landschappelijke inpassing worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld. Hieronder staat een verkorte versie:

- De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met (de impact van) de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is maatwerk.
- Wanneer de aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing dient hierbij te worden voldaan aan de normen die zijn opgenomen in het Stimuleringskader Groen Blauwe Diensten (STIKA);
- Het erfbeplantingsplan/landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld door een gekwalificeerd adviesbureau;
- Indien op het perceel al groenstructuren of landschapselementen bestaan, mogen deze onder voorwaarden worden meegeteld;
- Indien op de locatie al sprake is van een bestaande landschappelijke inpassing, zal er gezocht moeten worden naar andere manieren waarop kan worden voldaan aan de vereiste voor kwaliteitsverbetering. Hierbij is maatwerk mogelijk.
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd.
- Borging in de planregels is nodig;

Zoals hierboven al staat vermeld, wordt bij de invulling van landschappelijke inpassing uitgegaan van maatwerk per locatie. Bij de voorliggende locatie is een kwaliteitsverbetering noodzakelijk in de vorm van landschappelijke inpassing, ter grootte van ten minste lengte van 2x de lange zijde en 1x de korte zijde van het gewijzigde deel van het bouwvlak x een breedte van 3 meter. De lengte van de lange zijde bedraagt aan de noordzijde circa 87 meter en aan de zuidzijde circa 214 meter. Dit betekent een gemiddelde van circa 100 meter. De korte zijde van het perceel bedraagt circa 54 meter. Dit betekent dat de landschappelijke inpassing een oppervlakte dient te kennen van circa 822 m². Het erfbeplantingsplan, welke voldoet aan de normen van het Stimuleringskader Groen Blauwe Diensten (STIKA) en is opgesteld door een gekwalificeerd bureau is in figuur 6 en in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit dit beplantingsplan blijkt dat het perceel op 30 januari 2018 is geïnventariseerd. Uit de inventarisatie blijkt dat er op het perceel al veel landschappelijke kwaliteit aanwezig is in de vorm van minimaal 75 inheemse bomen in grasland/gazon met een oppervlakte van minimaal 1.600 m². Naast deze

bomen zijn er ook diverse andere soorten bomen aanwezig. Omdat het hierbij om niet inheemse soorten gaat, zijn deze buiten beschouwing gelaten.

De bestaande groenstructuren zijn op dit moment niet planologisch verankerd. De kans is hierdoor groot dat deze landschappelijke kwaliteit op termijn (deels) verloren gaat. Dit gebeurt nu reeds in de schapenweide, waarbij een gedeelte van de stammen vraatschade oploopt. Geadviseerd wordt om niet alleen nieuwe landschappelijke kwaliteit te creëren als compensatie maar ook de bestaande landschappelijke kwaliteit te beschermen. Door deze groenelementen planologisch te verankeren en mee te nemen in de landschappelijke inpassing, kan dit worden gewaarborgd.

De 75 inheemse bomen kunnen volgens de STIKA norm worden ingedeeld. De eisen die in de STIKA norm worden gesteld aan het beheer zullen zorgdragen voor het behoud van deze elementen. Daarnaast leent het perceel en de situering in het landschap zich ook voor de toepassing van nieuwe landschappelijke kwaliteit in de vorm van een heg in de voortuin langs een deel van de perceelsgrens (oppervlakte minimaal 70 m²), een haag in de achtertuin langs een deel van de perceelsgrens (oppervlakte minimaal 238 m²) en het aanplanten van 525 m² hoogstamfruitbomen in opengedeelten van de tuin. In figuur 6 is de landschappelijke inpassing opgenomen. Voorts is in de bijlage behorende bij het bestemmingsplan het beplantingsplan met beschrijving opgenomen.

Wanneer de reeds aanwezig landschappelijke kwaliteit (1.600 m²) wordt ingebracht in combinatie met de nieuwe te realiseren landschappelijke kwaliteit wordt er ruimschoots voldaan aan de norm van 822 m². Het toevoegen van meer landschappelijke elementen zal schade toebrengen aan de bestaande kwaliteit.

De omvang van de inpassing is gerelateerd aan de omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Het bestemmingsvlak dient zoveel mogelijk teruggebracht te worden volgens het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het agrarisch bouwvlak had een oppervlakte van 4.600 m². Het gedeelte van het perceel dat de woonbestemming zal krijgen kent een oppervlakte van 3.000 m² met een bouwvlak van circa 400 m². Dit betekent een forse verkleining ten opzichte van het nog bestaande agrarische bouwvlak.

Opgemerkt wordt dat tussen de gemeente en de initiatiefnemer twee anterieure overeenkomsten worden opgesteld zodat de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. In de regels en op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is tevens de landschappelijke inpassing gewaarborgd door de bestemming 'Groen' op te nemen en deze bestemming middels een voorwaardelijke verplichting te koppelen aan het landschappelijk inpassingsplan.

Tot slot wordt opgemerkt dat op deze wijze, het uitvoeren van de landschappelijke inpassing en het opknappen van de bestaande bebouwing, een kwaliteitsverbetering van het landschap en plaatselijke ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

3 BELEIDSKADERS

In de navolgende paragrafen wordt per overheidslaag beschreven welke beleidskaders van toepassing zijn. In paragraaf 3.4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de van toepassing zijnde beleidskaders.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

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

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen

betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Wijziging Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek is gaan gelden.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt als volgt gewijzigd:

"1. Het tweede lid komt als volgt te luiden:

2. 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.

2. Het derde lid komt als volgt te luiden:

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

3. In het vierde lid wordt «actuele regionale behoefte» vervangen door «behoefte» en «het bestemmingsplan, bedoeld in het tweede lid,» door «een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid»."

Bron: Staatsblad 2017, 182, p. 1.

Kort gezegd is het de bedoeling dat per 1 juli bij het toepassen van de ladder wordt beschreven welke behoefte (en niet actuele regionale behoefte) aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit komt (op hoofdlijnen) overeen met de huidige eerste twee treden. De derde trede is vervallen.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro)

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de partiële herziening van de Svro vastgesteld. Deze nieuwe Structuurvisie is per 19 maart 2014 in werking getreden en vervangt hiermee de Svro uit 2010. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie in 2010 is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats.

Deze bijsturing heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woningen in dorpskernen. Derhalve blijft het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan

omgevingskwaliteit te beperken. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan:

1. de ordenende rol;
2. de beschermende rol.

De ordenende rol

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De beschermende rol

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Verordening ruimte Noord-Brabant

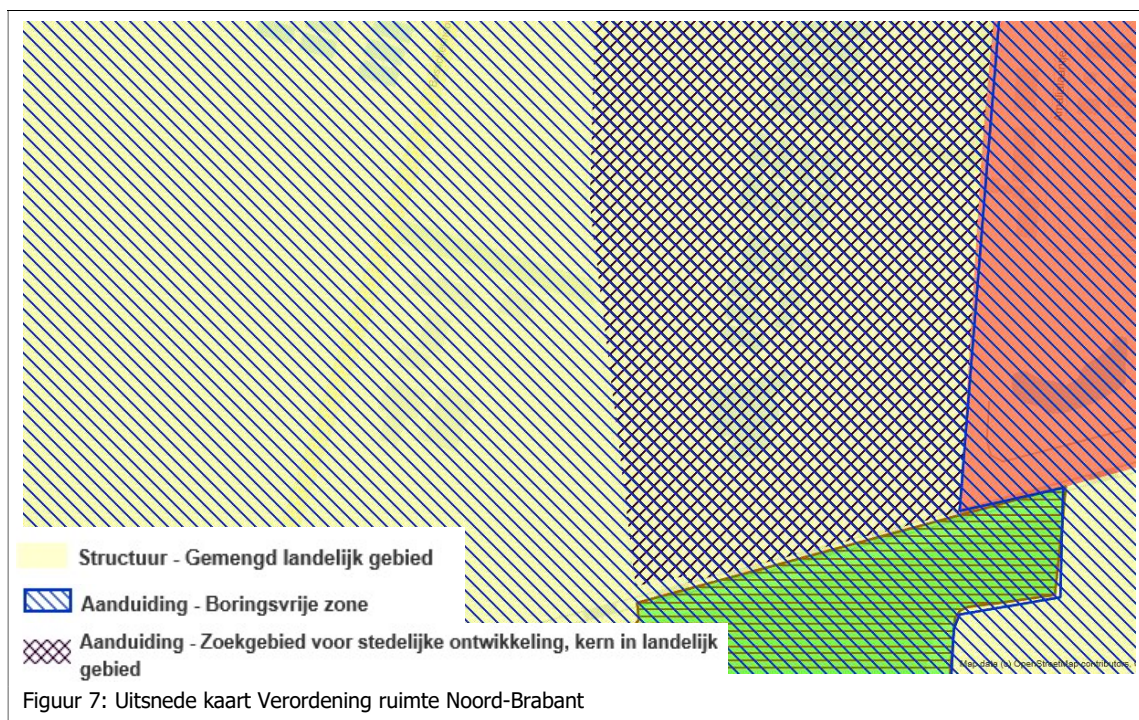
De Verordening ruimte 2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Halverwege 2015 is bezien of de regels aangepast moesten worden. Dat heeft op onderdelen geleid tot wijziging van de regels. De Verordening ruimte 2014 is in op 10 juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld en op 15 juli 2015 in werking getreden.

De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld in 2011, 2012 en 2014 en 2015. Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant.

In figuur 7 is een uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant weergegeven.

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende regels:

1. Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit;
2. Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen;
3. Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking;
4. Aanduiding - Boringsvrije zone;
5. Structuur - Gemengd landelijk gebied;



Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende regels van toepassing:

1. *Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit;*
2. *Structuur - Gemengd landelijk gebied.*

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
 - e. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in deze verordening is toegelaten.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
 - c. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - d. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - e. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - f. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - g. het wegnemen van verharding;
 - h. het slopen van bebouwing;
 - i. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.
3. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

4. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen.
5. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

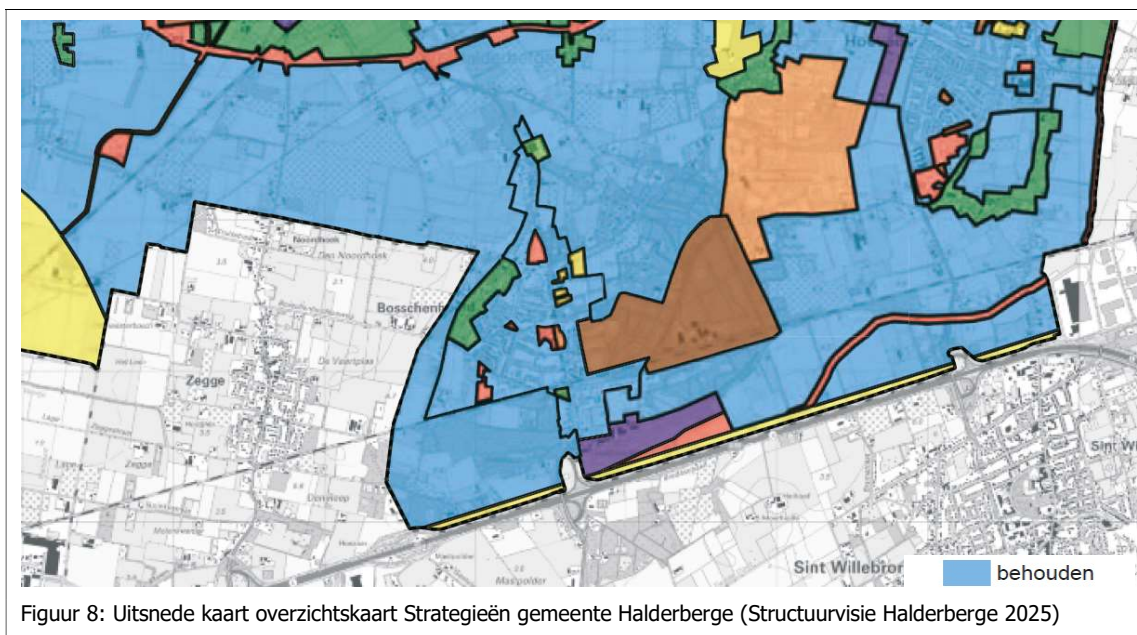
3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Halderberge 2025

De Structuurvisie Halderberge 2025 is op 20 juni 2013 vastgesteld.

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer

liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat.



Het grootste deel van het buitengebied van Halderberge is te kenschetsen als een gemengd agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn er diverse kleinschalige recreatieve complexen en tussen Hoeven en Bosschenhoofd is het bosgebied dominant. De functie van het buitengebied zal in de komende structuurvisieperiode niet structureel veranderen, maar een grotere waardering voor de kwaliteit van het buitengebied is gewenst. Daarin spelen investeringen op bedrijfsniveau en recreatief medegebruik een belangrijke rol. Daarin spelen investeringen op bedrijfsniveau, nieuwe economische dragers en recreatief medegebruik een belangrijke rol.

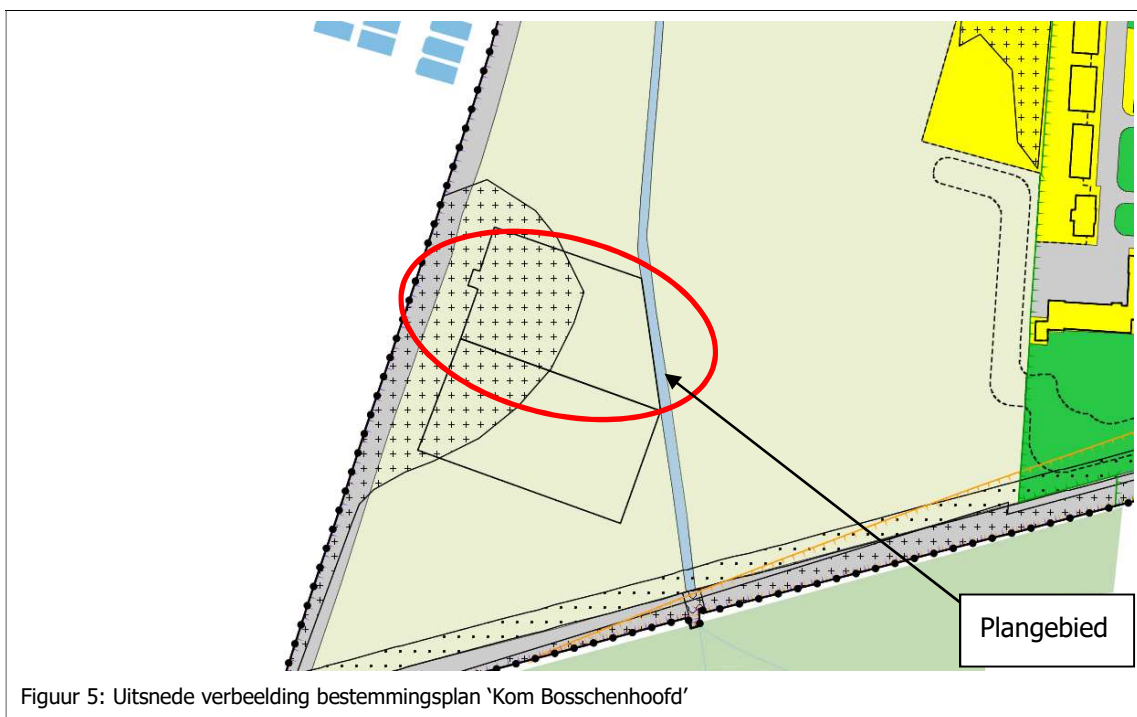
Woonvisie 2016-2020, Halderberge, hét groene hart van de regio West-Brabant

In deze woonvisie worden doelen en ambities voor de komende 5 jaar geschetst. Deze zijn gekoppeld aan de woonagenda voor 4 thema's, te weten; goed wonen voor iedereen, toekomstbestendig wonen, sociaal wonen en wonen en zorg. Als een rode draad door de woonvisie lopen de vier gemeentelijke woonwaarden:

- 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.

Vigerend bestemmingsplan

Voor de inhoudelijke regels van het vigerende bestemmingsplan zie paragraaf 1.2. In figuur 5 is de uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Bosschenhoofd' weergegeven.



Hierbij wordt opgemerkt dat ondanks dat het plangebied officieel valt onder het bestemmingsplan voor de kern Bosschenhoofd, de percelen zijn gelegen in het buitengebied van Halderberge. Voor deze ontwikkeling wordt dan ook beoogd aan te sluiten op het beleid zoals dit geldt in het buitengebied van Halderberge.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is voor het bestemmingsplan buitengebied Halderberge een bestemmingsplanherziening voorbereid waarin het omvormen van een voormalig agrarisch bedrijf naar een particuliere woning inclusief kwaliteitsverbetering/inpassing wordt geregeld. Dit plan is inmiddels vastgesteld (d.d. 12 oktober 2017). In dit herziene bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' is de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden voormalige agrarische bebouwing om te vormen naar een woonfunctie. In de onderstaande tekst is de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' weergegeven.

'3.6.9 Wijziging naar de bestemming 'Wonen' met aanduiding VAB

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB', met in achtneming van de volgende regels:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;*
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;*
- c. het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;*
- d. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;*
- e. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;*
- f. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij:*

1. *zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, waarbij het bestemmingsvlak zoveel mogelijk wordt verkleind;*
 2. *het bestemmingsvlak maximaal 0,5 ha mag bedragen;*
 3. *er maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan is voor doelmatig gebruik, waarbij de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' wordt gebruikt om deze bijbehorende bouwwerken te duiden;*
- g. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';*
- h. bij rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten met een oppervlakte groter dan 500 m² geldt de bestaande oppervlakte als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.'*

Integraal handhavingsbeleid leefomgeving gemeente Halderberge 2012-2015

Voor een goede vergunningverlening zijn transparante richtlijnen nodig hoe om te gaan met bouwvergunningen, omgevingsvergunning voor het aanleggen, wijzigingen en eventueel afwijkingen. Met name de laatste categorie is lastig te benoemen. Een algemene richtlijn is dat de eerste jaren er in principe niet afgeweken wordt van het nieuwe plan tenzij er een noodzaak aanwezig is vanuit maatwerk. Voor de vergunningverlening zijn verordeningen van andere overheden ook van belang. Denk hierbij aan het ontgrondingenbeleid en de landschapsverordening, waterverordening en milieuverordening van de provincie en het waterbeleid (de keur) van het Waterschap. Van geval tot geval dient de relevante wet- en regelgeving van deze overheden in beeld te worden gebracht. Het handhavingsbeleid van de gemeente is verwoord in eigen beleid. De beleidsvisie bevat het integrale handhavingsbeleid dat de gemeente Halderberge gaat voeren ten aanzien van de gemeentelijke handhavingstaken op het gebied van openbare orde en veiligheid, brandveiligheid, bouwen, milieu en ruimtelijke ordening.

Landschapsplan Halderberge 2016-2025 'Het landschap in beweging'

Op 21 april 2016 is het nieuwe landschapsplan voor de gemeente Halderberge vastgesteld. Het geactualiseerde landschapsbeleidsplan vormt een document dat gericht is op het duurzaam behoud, ontwikkeling en versterking van een groen samenhangend landschap. Enerzijds vormt het een beleidsstuk en anderzijds een doorvertaling naar uitvoeringsprojecten. Tevens gaat het document, bij ruimtelijke ontwikkelingen in het kader 'toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap', dienen als ondersteuning bij de behandeling van fysieke landschappelijke inrichtingsvoorstellen. Mogelijke bestedingsdoelen worden gelabeld aan de in dit document verwoorde uitvoeringsprojecten.

De algemene visie luidt als volgt:

Behoud en versterken van het huidige karakter en identiteit door:

- Verbeteren van de samenhang tussen de verschillende (landschap) elementen;
- De beeldkwaliteit van markante punten bewaken en versterken;
- Het behouden en versterken van landschappelijk-cultuurhistorische waarde.

Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook landschapsversterkende maatregelen tegenover staan.

In de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Verordening ruimte 2014' heeft de provincie Noord-Brabant, om de kwaliteit van het landschap te versterken, het uitgangspunt 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg tussen gemeenten en provincie is de Regionale notitie 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' eind juni 2013 vastgesteld. In deze notitie hebben gemeenten in de regio, waaronder de gemeente Halderberge, met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de provinciale verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk. Deze afspraken zijn op gemeentelijk niveau verder doorvertaald. Zo diende een gemeentelijke reserve te worden vastgesteld die specifiek bedoeld is voor het storten van compensatiegelden. Het storten van compensatiegelden indien ontwikkelaars kwaliteitsverbetering niet zelf kunnen uitvoeren. De gemeente dient met de bedragen uit dit groenfonds zelf de maatregelen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit elders te realiseren.

Kwalitatieve beoordeling indien sprake is van fysieke tegenprestatie

Indien sprake is van een fysieke tegenprestatie vindt door de gemeente toetsing plaats van het door de ontwikkelaar/initiatiefnemer ingediende inrichting/ beplantingsplan. Toetsing op een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd inrichting/beplantingsplan. Een inrichting/beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. De beoordeling van het inrichting/beplantingsplan vindt plaats op basis van de in bijlage 2 verwoorde elementen beschrijving. De elementenbeschrijving moet in overeenstemming zijn met de omschrijving opgenomen in de Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. (STIKA).

Stimuleringskader Groenblauwe Diensten (STIKA)

Een regeling van de provincie, gemeenten en waterschappen in Noord-Brabant. Als een grondeigenaar op grond buiten zijn erf maatregelen wil treffen die een bijdrage zouden kunnen leveren aan natuur- of landschapsbehoud dan zou een subsidieverzoek kunnen worden ingediend. Deze subsidieregeling bestaat uit meerdere landschaps- en randenpakketten en drie recreatiepakketten waaronder 'Wandelpad over boerenland'. Voor elk pakket geldt een vaste vergoeding en een aantal beheervorschriften. De regeling richt zich op groene en blauwe diensten buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Het vormt een overlap met het Subsidiestelsel Natuur en Landschap. Bij deze subsidie is sprake van een cofinanciering door gemeenten (groene diensten) en waterschappen (blauwe diensten).

Definitie landschappelijke inpassing:

Een zodanige vormgeving en inpassing van een gebouw of een gebruik in het landschap of perceel dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/ bestemmingsvlak.

3.4 Toetsing beleidskaders

Gelet op het voormelde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan het navolgende worden geconcludeerd.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Feitelijk wordt er namelijk geen nieuwe woning opgericht. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Bro is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning of het wijzigen van de functie van bedrijfswoning naar burgerwoning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, nr.20t308263l2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig.

Onderhavig plan voorziet in de stopzetting van een agrarisch bedrijf en de omzetting van de ter plaatse aanwezige bedrijfswoning naar een burgerwoning doormiddel van hergebruik en renovatie van de bestaande bebouwing. In dit kader wordt het agrarisch bouwvlak ingeleverd. Een dergelijke ontwikkeling past binnen de principes van zorgvuldig ruimtegebruik daar er geen sprake is van een nieuw ruimtebeslag. Op basis daarvan kan worden gesteld dat onderhavig plan passend is binnen de beleidsvisie van de Svro.

Concluderend kan worden gesteld dat onderhavig plan voldoet aan hetgeen in de Verordening ruimte Noord-Brabant (art. 3.1 en 3.2) gesteld is. Zo wordt in het onderhavige geval gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Er is geen sprake van uitbreiding op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan ruimtebeslag. Sterker nog, het ruimtebeslag wordt tot het minimale benodigde oppervlakte teruggebracht. Het agrarisch bouwvlak vervalt en de bouw mogelijkheden ten behoeve van de woonbestemming worden teruggebracht naar de hoeveelheid bestaande bebouwde oppervlakte. De beoogde ontwikkeling is geen stedelijke ontwikkeling (zie 2^e alinea). Het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. De gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel zijn reeds bestaand en zullen worden hergebruikt. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is een verantwoording opgenomen in hoofdstuk 4. In paragraaf 2.2 is de wijze waarop de borging van de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk plaats zal vinden beschreven.

Conform de Verordening ruimte Noord-Brabant is omzetting van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt. Dit is niet het geval. Daarnaast is een van de randvoorwaarden dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt. In het voorliggende geval is er geen sprake van overtollige bebouwing en zal er derhalve geen bebouwing worden gesloopt omdat de huidige bebouwing mede ten behoeve opslag en hobby's zullen worden gebruikt. Tot slot mogen er geen andere functies naast de woonfunctie gevestigd zijn. Middels het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan worden andere functies dan wonen op het perceel uitgesloten.

De Structuurvisie Halderberge 2025 gaat niet in op incidentele ontwikkelingen van individuele woningbouw en/of vervangende nieuwbouw. De structuurvisie biedt dan ook geen handvatten voor toetsing van het betreffend initiatief.

Onderhavig plan betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een dergelijke ontwikkeling draagt niet bij aan de ontwikkelingsdoelstelling zoals verwoord in de Woonvisie Halderberge. De Woonvisie heeft geen invloed op de beoogde ontwikkeling en is derhalve niet relevant.

In het vigerende bestemmingsplan voor de kern Bosschenhoofd is er geen mogelijkheid tot wijziging van de agrarische bestemming naar de woonbestemming opgenomen. Omdat de ontwikkeling is gelegen in het buitengebied van Halderberge wordt beoogd zoveel mogelijk aan te sluiten op de beleidsregels voor het buitengebied. Inmiddels is er een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Halderberge opgesteld waarin de provinciale regeling voor het omvormen van agrarische bebouwing naar een woonfunctie is uitgewerkt/toegepast. Zoals te lezen in hoofdstuk 2.2 en hoofdstuk 4 wordt voldaan aan de voorwaarden die aan een dergelijke wijziging worden gesteld.

De toetsing aan het gemeentelijk landschapsplan vindt plaats in paragraaf 2.2.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de beoogde nieuwbouw past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Op grond van artikel 8, lid 2 sub c van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Halderberge 2010 mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Een woning is een milieugevoelige functie, omdat personen langer dan 2 uur per dag in het gebouw verblijven. Op basis van de beschikbare gegevens bestaat de verwachting dat de bodemkwaliteit afdoende is voor de beoogde woonfunctie. Het perceel heeft een agrarische bestemming en het perceel is in de bestaande situatie bewoond. Sindsdien hebben zich geen bodembelastende activiteiten voorgedaan.

De milieugevoelige functie wordt gerealiseerd binnen de reeds aanwezige gevels. Zodoende is er geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk. Mocht er in een later stadium alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor een milieugevoelige functie noodzakelijk zijn, dan wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.ⁿ

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

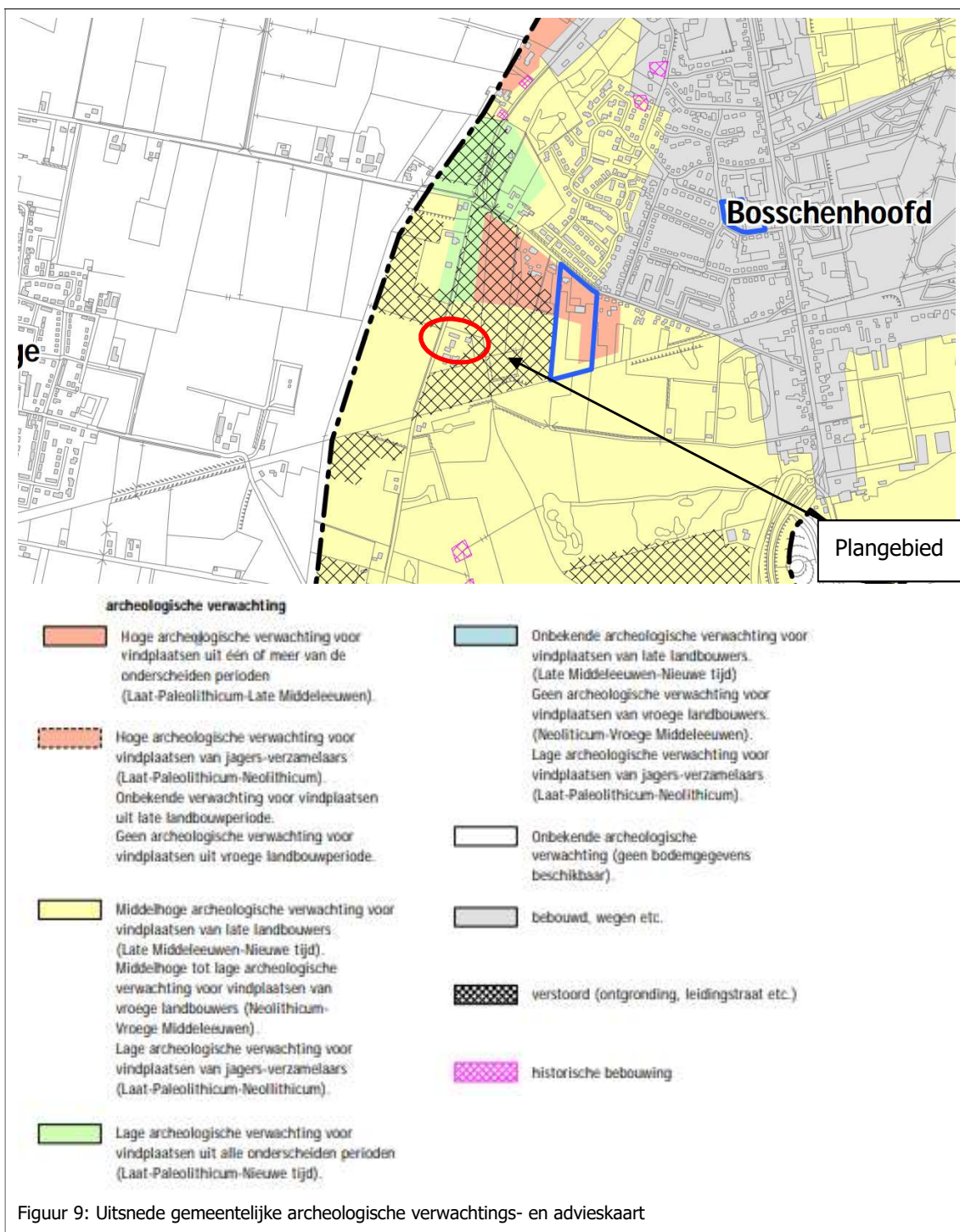
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden.

Beleid gemeente Halderberge

Gemeentelijke beleidsnota archeologie Halderberge 'Ons ongeschreven verleden' uit 2011. 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. Bij alle ruimtelijke plannen en ruimtelijke ontwikkelingen - op structuur-, bestemmings- en vergunningsniveau - dienen de archeologische waarden volwaardig te worden meegewogen. Om een goede afweging te kunnen maken is archeologische kennis noodzakelijk. Als basiskennis dienen de vastgestelde archeologische advieskaarten. Vaak echter is meer gedetailleerde informatie nodig. Deze kan worden verkregen uit onderzoek.

De gemeente Halderberge heeft op 23 juni 2005 de archeologische verwachtings- en advieskaart (zie figuur 9) vastgesteld. Op de archeologische verwachtingskaarten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is onderscheid gemaakt in zones met een hoge, middelhoge, lage en onbekende archeologische verwachting. In algemene zin kan gesteld worden dat, indien bodemingrepen niet vermeden kunnen worden, het de voorkeur heeft deze zoveel mogelijk plaats te laten vinden in zones met een lage of een onbekende archeologische verwachting. Voor deze

gebieden is feitelijk geen archeologisch onderzoek noodzakelijk en er gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming.



Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Voor dit gebied geldt dat bij bodemingrepen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is, met dien verstande dat een uitzondering is gemaakt voor bodemroerende werkzaamheden tot 60 cm diep. In het vigerende bestemmingsplan is het beschermingsregime ten aanzien van archeologie vertaald in dubbelbestemmingen. Onderhavig plangebied valt gedeeltelijk onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor de gronden die deze dubbelbestemming

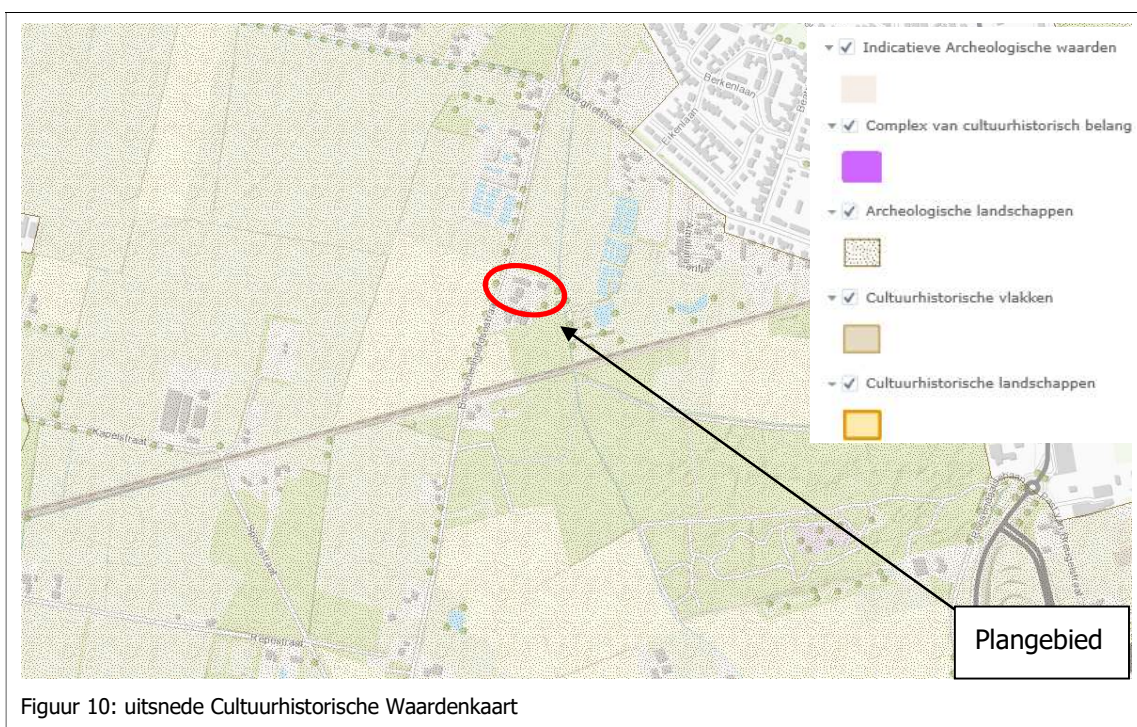
hebben geldt dat er geen omgevingsvergunning noodzakelijk is voor bodemingrepen welke een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m² en 40 cm diep.

De renovatie/vernieuwing van het perceel vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. De gronden zullen niet worden geroerd. Derhalve is geen omgevingsvergunning vereist voor onderhavig plan en wordt een archeologisch onderzoek ook niet noodzakelijk geacht.

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Cultuurhistorie

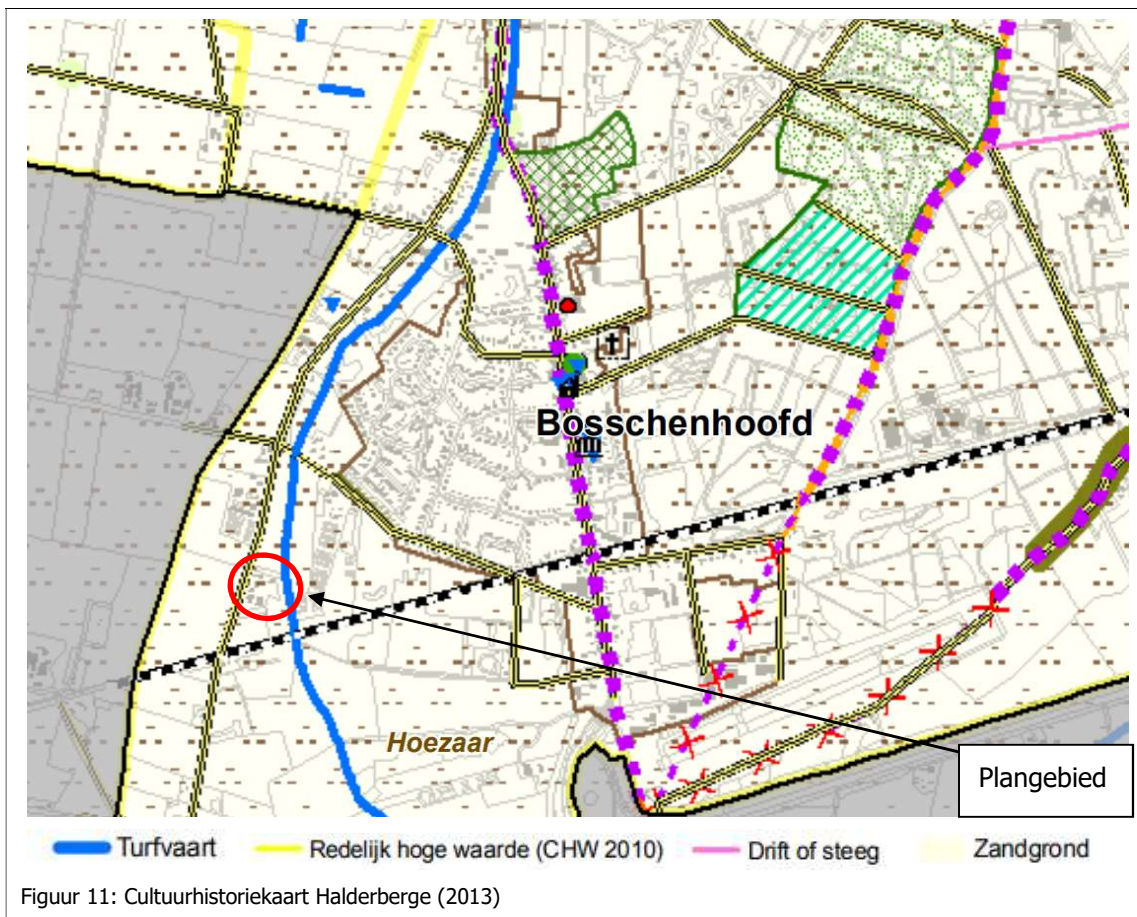
Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Figuur 10: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Aan de locatie zelf worden op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016) geen cultuurhistorische waarden toegekend. Op deze kaart is ter plaatse van het plangebied alleen een aanduiding archeologische landschappen opgenomen. Zie figuur 10. Er vloeien echter geen beperkingen uit deze waardebeoordeling. De mogelijke archeologische waarden zijn beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' in de regels en op de verbeelding behorende bij dit plan.

Naast het rijks- en provinciaal beleid is het gemeentelijk beleid 'Ons Inspirerend Verleden' uit 2011 opgesteld en ook kent de gemeente een eigen cultuurhistoriekaart (2013). De centrale visie vanuit het gemeentelijk beleid is: 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.



Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is het plangebied aangemerkt als zandgrond, (figuur 11). Omdat het zandgrond betreft is het nodig om op structuurniveau ontwikkelingen te sturen, onder andere afstemming op het ruimtelijk karakter is nodig. Daarnaast is een lijn van redelijk hoge waarde een drift/steeg en voormalige turfvaart aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Met de inrichting van het plangebied is middels het inpassingsplan rekening gehouden met de omgeving. Niet alleen de woning en de bijbehorende gebouwen worden opgeknapt maar ook de hele omgeving zal opgewaardeerd worden. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens

het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP gaat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Verordening water Noord-Brabant

In de Verordening water van de provincie Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor het waterbeheer. Dit wordt uitgevoerd door de waterschappen.

Zo zijn er normen gesteld voor de regionale waterkeringen en voor wateroverlast. De waterschappen moeten ervoor zorgen dat de keringen en de capaciteit van het watersysteem hieraan voldoen. Ook zijn in de verordening voorschriften opgenomen voor de grondwateronttrekkingen waarvoor de provincie het bevoegd gezag is.

Op de kaarten bij de verordening worden de beschermde gebieden waterhuishouding aangegeven en de natte natuurparels met de attentiegebieden daaromheen. De verordening is de formele basis voor de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau.

Waterbeheerplan 2016-2021

In het waterbeheerplan staan doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap hoe we inspelen op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. De langetermijnstrategie van het waterschap uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Zo vaart het waterschap een toekomstbestendige koers. Het waterschap voert daarbij het beheer over het watersysteem en de afvalwaterketen. Het gaat dan over verschillende onderdelen:

- het watersysteem, bestaande uit het samenhangende geheel van oppervlaktewater en ondiep grondwater, inclusief kunstwerken zoals pompen en stuwen; het beheer gaat dan over de

waterkwaliteit en de waterkwantiteit: over de stoffen in het water, de planten en dieren in en langs het water en over aan- en afvoer van water en het regelen van de waterstanden.

- de dijken (waterkeringen) langs de grote en kleine rivieren;
- de rioolwaterzuiveringsinstallaties, inclusief de bijbehorende pompen en transportleidingen (samen met de gemeentelijke riolering onderdeel van de afvalwaterketen);
- de regionale vaarwegen voor beroeps- en recreatievaart.

Waterplan Halderberge (2004)

Het Gemeentelijk Waterplan Halderberge, vastgesteld 30 september 2004, is een gezamenlijk beleidsplan van alle betrokken overheden, namelijk de gemeente Halderberge, waterschap Brabantse Delta, Brabant Water en de provincie Noord-Brabant, voor het watersysteem en de waterketen in Halderberge. De aanleiding voor het opstellen van het waterplan is dat het beheer van watersysteem en waterketen over verschillende partijen is versnipperd. Door middel van een geclusterd beleidsplan kan de gezamenlijke uitvoering beter op elkaar worden afgestemd.

Het Gemeentelijk Waterplan Halderberge is opgehangen aan 6 thema's:

1. samen werken aan water;
2. water en kwantiteit;
3. water en kwaliteit en ecologie;
4. watervoorziening, watergebruik, riolering en afvalwaterzuivering;
5. water en ruimte;
6. gebruik, beleving en cultuurhistorie.

In het maatregelenprogramma zijn de maatregelen van het waterplan opgenomen, waaronder uitvoeringsmaatregelen, zoals de aanleg van een bergbezinkbassin of het inrichten van gebieden voor de waterberging. Het oplossen van wateroverlast door grondwater, onder andere als gevolg van een te geringe capaciteit van de riolering, neemt in het maatregelenprogramma een belangrijke plaats in.

vGRP Halderberge 2014 – 2019

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Halderberge 2014-2019 (vGRP) wordt de invulling van de gemeentelijke zorgplichten ten aanzien van grond-, hemel- en afvalwater behandeld. Het rioleringsplan is opgesteld met de Waterkring West waarin de gemeenten Bergen op Zoom, Moerdijk, Roosendaal, Steenbergen, Woensdrecht en het Waterschap Brabantse Delta vertegenwoordigd zijn.

Vanuit de wet Milieubeheer en de Waterwet heeft een gemeente de wettelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het vGRP staat hoe de gemeente deze zorgplicht invult en bekostigt. In het vGRP worden ook reguliere zaken vastgelegd, zoals de jaarlijkse reiniging en inspectie van de riolering, de renovatie en het onderhoud van de gemalen en de reparaties dan wel renovaties van de riolering. Tevens zijn in het vGRP maatregelen vastgelegd die nodig zijn om het rioleringsstelsel aan de normen te laten voldoen en om wateroverlast te verminderen.

In het vGRP zijn de volgende doelen opgenomen:

- Een doelmatige inzameling van het binnen het gemeentelijke gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
- een doelmatige inzameling en verwerking van het overtollige hemelwater;
- een doelmatig transport van het stedelijk afvalwater;
- het voorkomen van vuiluitworp naar bodem en grond- en oppervlaktewater;

- het invullinggeven aan de grondwaterzorgplicht;
- het streven naar een minimale overlast voor de omgeving;
- het streven naar een doelmatig en effectief rioleringsbeheer

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft alleen het omzetten van de bestemming. Het verhard oppervlak en de bebouwing neemt niet toe. Er is dan ook geen sprake van een toename van verharding. Derhalve is een watertoets niet noodzakelijk. Daarbij wordt opgemerkt dat het plangebied niet is gelegen in een gebied dat in de Verordening ruimte Noord-Brabant is aangeduid als reservering voor waterberging en in het Provinciaal milieu- en waterplan 2016 – 2021 niet is aangeduid als natuurgebied of andersoortig kwetsbaar gebied. Het plangebied is in dit laatste plan aangewezen als 'water voor het gemengd landelijk gebied'. Ook valt het plangebied niet onder de 'Keur waterschap Brabantse Delta 2015'. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Gelet op het feit dat alleen sprake is van een functiewijziging, er reeds een woning met bijgebouwen op het perceel aanwezig is en geen sprake is van een toename van verharding kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen in het kader van het aspect water voor de voorgenomen functiewijziging zijn.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Algemeen

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurnetwerk Nederland

Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), voorheen genaamd de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. In Noord-Brabant is de NNN hernoemd tot NNB, Natuur Netwerk Brabant.

Natura 2000

Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en wetlands zijn beschermd via de Natuurbeschermingswet 1998 en hebben derhalve een wettelijke status. In of in de nabijheid van de Natuurbeschermingswetgebieden geldt het 'Nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen

ontwikkelingen toegestaan als deze ontwikkelingen de natuurlijke waarden van het gebied direct of indirect aantasten.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in de NNB of een Natura 2000 gebied. Het meest nabijgelegen natuurgebied in het kader van de NNB ligt ten zuiden van het plangebied, op circa 90 meter afstand. Er is alleen sprake van een functiewijziging. Daarbij worden er geen opstallen gesloopt en wordt het plangebied juist opnieuw landschappelijk ingepast. Een flora- en fauna onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op het feit dat er alleen sprake is van een functiewijziging en er reeds een woning op het perceel aanwezig is kan worden geconcludeerd dat er geen aantasting van flora en fauna plaatsvindt.

Stikstofdepositie

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit omdat er sprake is van een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen. Het is dan ook niet aannemelijk te veronderstellen dat deze ontwikkeling een significante bijdrage aan de stikstofdepositie oplevert.

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Er is sprake van een rustig buitengebied, er zijn namelijk slechts enkele agrarische- en woonbestemmingen aan de Bosschenhoofdsestraat aanwezig.

Ten noorden van het plangebied is aan de Bosschenhoofdsestraat 22B een intensieve kwekerij gelegen, het betreft een viskwekerij. Een dergelijk bedrijf kent op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' een milieucategorie 3.1 met een daarbij behorende richtafstand van 50 meter (indicatief) ten opzichte van woonbebouwing/gevoelige functies. De afstand van dit bedrijf tot de nieuwe bestemming 'voormalige agrarische bedrijfswoning' gelegen aan de Bosschenhoofdsestraat 33 betreft meer dan 50 meter. Dit bedrijf vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en vice versa.

De meest nabij gelegen agrarische bestemming is gelegen aan de Bosschenhoofdsestraat 35. Dit agrarische perceel grenst direct aan het plangebied. Het bedrijf gelegen aan de Bosschenhoofdsestraat 35 betreft een akkerbouwbedrijf met een boerderijwinkel voor de verkoop van eigen geteelde producten. Bestemmingsplanmatig ligt op dit perceel een agrarische bestemming. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' kent deze functie een milieucategorie 2 met een daarbij behorende richtafstand van 30 meter (indicatief) ten opzichte van woonbebouwing/gevoelige functies. Aangezien het beoogde woonperceel grenst aan het agrarisch bouwvlak, ligt het plangebied binnen deze richtafstand van 30 meter. De grootste afstand gebaseerd op het aspect geluid. De daadwerkelijke afstand tot de voormalig agrarische bedrijfswoning bedraagt 24 meter. Een agrarische bedrijfswoning die niet tot de inrichting behoort (van een agrarisch buurbedrijf) is net als een (burger)woning die niet tot de

inrichting behoort in principe een woning van derden en derhalve een milieugevoelig object. Per saldo kan gesteld worden dat er vanuit milieukundig oogpunt geen veranderingen plaats vinden aangezien een bedrijfswoning net zo (geluid)hindergevoelig is voor de bedrijfsvoering van een derde, als een burgerwoning. In die zin verandert er voor de bedrijfsvoering en milieubelemmeringen van het betreffende (agrarische)bedrijf niets. De functieverandering vormt daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het aangrenzende (agrarische)bedrijf.

Geurhinder

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. De Wet geurhinder en veehouderij bevat algemene normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Voor een veehouderij is in de Wgv geen geuremissie vastgesteld, maar geldt een vaste afstand om een goed woon- en leefklimaat binnen geurgevoelige objecten te kunnen waarborgen. De afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij dient tenminste 50 meter te bedragen. Binnen een afstand van 50 meter vanaf het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient ook aandacht besteed te worden aan het woon- en leefklimaat ter plaatse (achtergrondbelasting). Hiervoor kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van de provinciale kaart 'GES Geur veehouderij o.b.v. hinderpercentages (2013)' uit de Atlas Leefomgeving. De GES scores (Gezondheids Effect Screening-scores) zijn gebaseerd op een bepaalde kans op geurhinder. Een hinderkans van 5% betekent dat 5% van de mensen die daarnaar gevraagd wordt in een hinder-enquête aangeeft dat zij soms of vaak last hebben van geurhinder. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied een score van 3a en 3b is opgenomen. Dit betekent een hinderkans tussen de 5 tot 20 %. De provincie stelt in de Verordening ruimte (Vr2014) dat ontwikkeling van veehouderijen mogelijk is indien de cumulatieve geurhinder op geurgevoelige objecten in het buitengebied niet hoger dan 20 %. Dit percentage wordt ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Daarbij wordt opgemerkt dat juist door het verwijderen van de agrarische bestemming ter plaatse van het plangebied dit de hinderkans zal afnemen omdat op deze locatie door de voorliggende bestemmingswijziging geen veehouderij meer mogelijk is ter plaatse van het plangebied.

Het aspect milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluidhinder

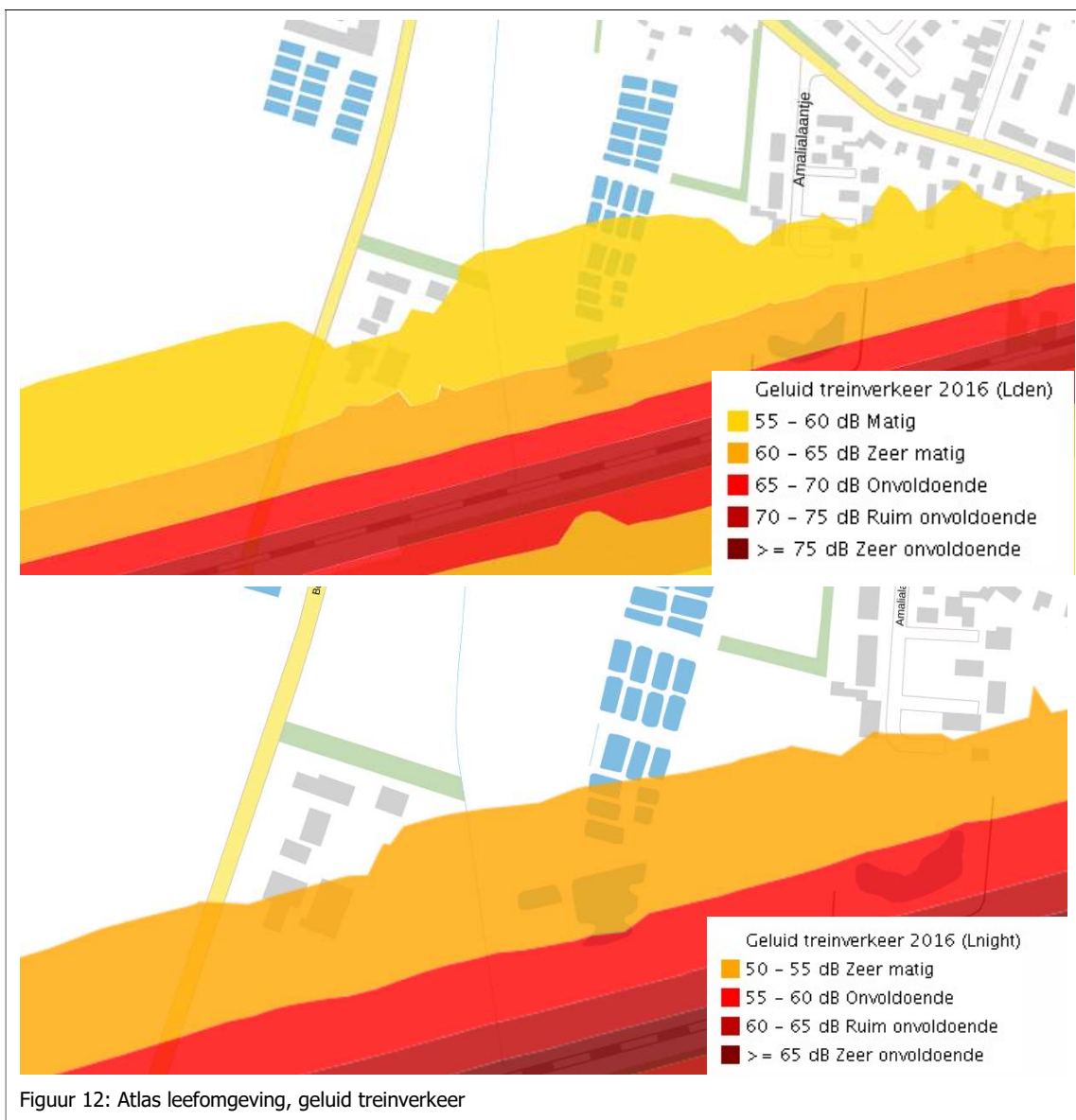
Wegverkeerslawaaai

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Spoorweglawaaai

Artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) is naast wegen ook van toepassing op spoorwegen. Voor de bouw van woningen zowel buiten als langs het hoofdspoorwegnet zijn de normen opgenomen in het Besluit geluidhinder dat onder de Wet geluidhinder valt. Voor de huidige situatie is de toegestane geluidbelasting (in Lden) 55 dB.

Ten zuiden van het plangebied is de bestaande spoorlijn Roosendaal – Zevenbergen gelegen. Op basis van de geluidskaart (Atlas Leefomgeving) blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning (nieuwe burgerwoning) vanwege deze spoorlijn niet hoger is dan 50-55 dB. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Vliegvelden

Voor vliegvelden is op basis van de vliegintensiteiten en het soort vliegtuigen dat gebruik maakt van het betreffende vliegveld, een geluidzone vastgesteld. Binnen deze geluidzone zijn niet zonder meer nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) toegestaan.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer, spoorwegverkeer en vliegverkeer is derhalve niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de omvorming van een agrarische bedrijfswoning in een particuliere woning. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

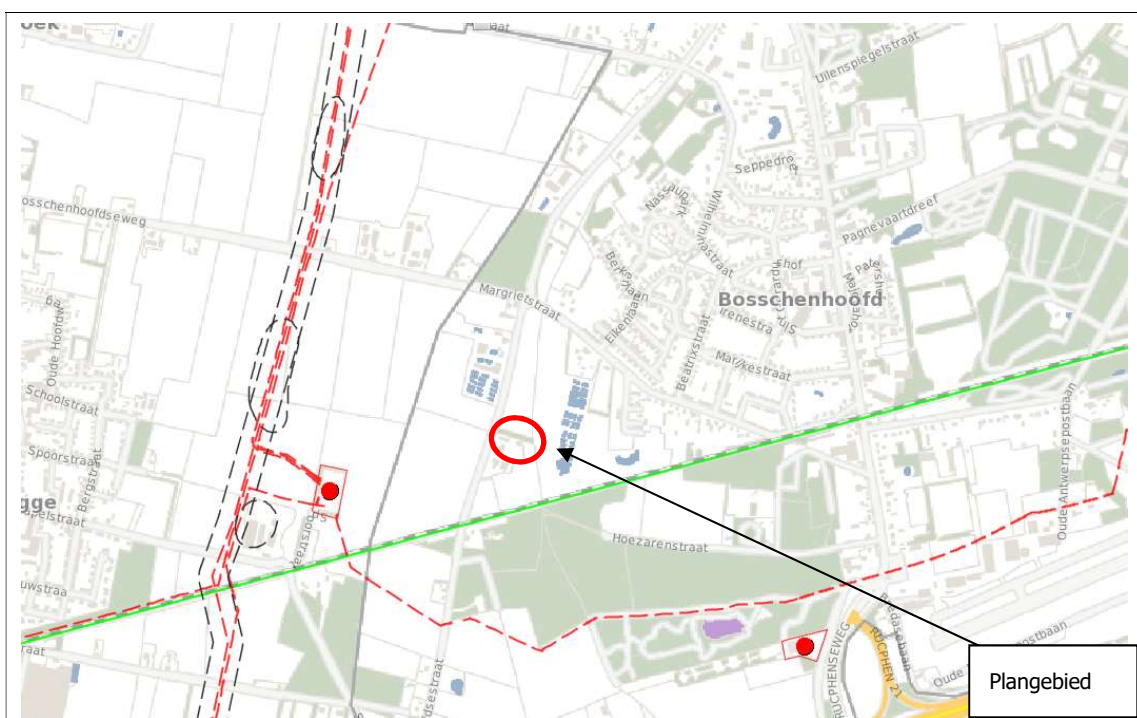
- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor

beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Volgens de risicokaart (figuur 13) zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig. De meest nabij gelegen risicovolle inrichting is gelegen op circa 350 meter afstand. Het betreft een gasdrukregel- en meetstation. Er is geen PR- 10^{-6} zone van deze inrichting bekend. De inrichting ken een veiligheidsafstand van 25 meter. Het plangebied is dan ook op voldoende afstand gelegen.



Figuur 13: Risicokaart

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 4 of 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

De meest nabijgelegen buisleiding betreft een hogedruk aardgasleiding in beheer bij Gasunie Grid Services op circa 370 meter afstand van het plangebied. De uitwendige diameter van de buisleiding bedraagt 219 mm. De maximale werkdruk van de buisleiding bedraagt 40,00 bar. Het plangebied is gelegen buiten de PR-10⁻⁶ contour en het invloedsgebied van de leiding.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden.

Op 1 april 2015 is de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Waterwegen

Er zijn geen hoofdwaterwegen nabij het plangebied aanwezig.

Wegverkeer

Als binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Het invloedsgebied kan dus verder reiken dan 200 meter. Als dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, dan moeten wel maatregelen worden overwogen. Bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Het Bevt is ook van toepassing op transportassen die niet onder het basisnet vallen. Het plaatsgebonden risico kan worden berekend of worden bepaald met toepassing van de vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse transport (Hart).

De A58 is gelegen op 850 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Voor deze weg geldt geen veiligheidszone (PR 10⁻⁶ contour) maar wel een PAG van 30 meter vanaf de buitenste rijbaan. Het GR-plafond bedraagt 82 meter. Het plangebied is buiten deze zones gelegen.

De Bosschenhoofdsestraat betreft een gemeentelijke transportroute voor gevaarlijke stoffen. Volgens een inventarisatie van de OMWB is het geschatte aantal transporten GF3 (brandbare

gassen) ter plaatse 36 per jaar. Er vindt geen vervoer van brandbare vloeistoffen plaats. Op basis van de vuistregels van het HART en gelet de bebouwingsdichtheid in de omgeving kan gesteld worden dat het groepsrisico ter plaatse lager is dan 0,1 x oriëntatiewaarde. Derhalve kan volstaan worden met een beknopte verantwoording conform artikel 7.

Spoor

Het spoor is wel op korte afstand (circa 90 meter) van het plangebied gelegen. Het spoor tussen Roosendaal en Breda is opgenomen in de Regeling Basisnet. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} contour of PAG. Het plangebied is binnen de 200 meter zone van het spoortraject Roosendaal-Breda gelegen en om deze reden dient te worden getoetst aan artikel 8 Bevt.

Hierbij wordt opgemerkt dat in de bestaande situatie reeds een woning aanwezig is en in dit bestemmingsplan enkel sprake is van een planologische functiewijziging. Het aantal personen binnen het plangebied neemt niet toe. Omdat er geen sprake is van een toename van het aantal personen (en dus ook geen toename van het groepsrisico) en eveneens de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden ter hoogte van het plangebied kan volstaan worden met een beknopte verantwoording, waarbij getoetst wordt aan artikel 7 van het Bevt.

Verantwoording en conclusie

Voor de beknopte verantwoording wordt verwezen naar de standaard verantwoording en het standaard advies zoals opgenomen in bijlage 2. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Overige belemmeringen

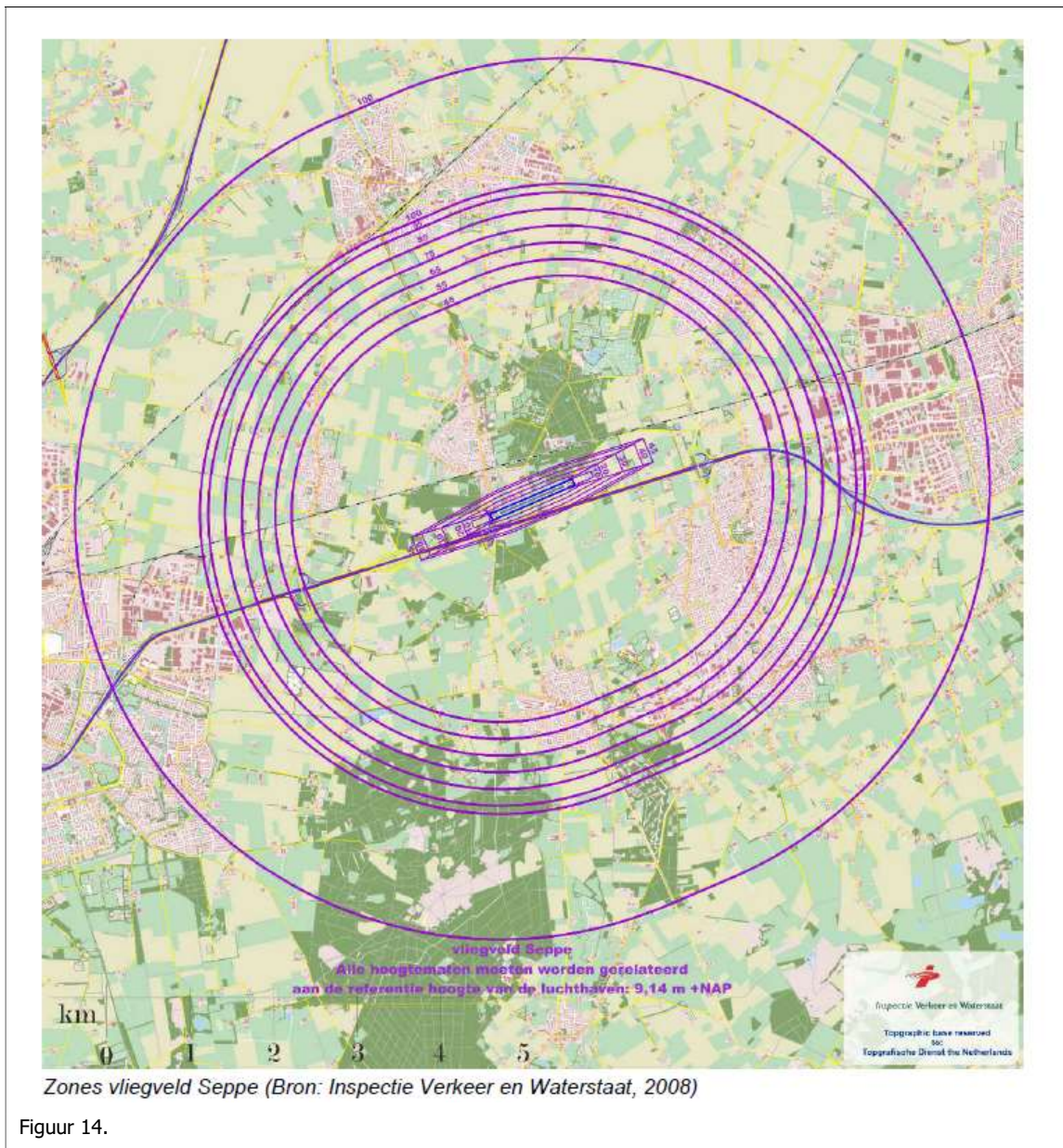
In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen (uitgezonderd rioolpersleidingen). Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

Luchtvaartverkeerszone

Vliegveld Seppe

Seppe Airport behoort tot de groep luchthavens van regionale betekenis. Het vliegverkeer bestaat uit lesvluchten, zakelijk verkeer en recreatief verkeer. Er kunnen per jaar rond de 58.000 vluchten plaatsvinden met luchtvaartuigen met een maximale AUW (All Up Weight) kleiner dan 6.000kg. Op basis van gegevens van de Directie Luchthavens van het ministerie van Verkeer en Waterstaat zijn vooralsnog de relevante Bkl-contouren (geluidbelastingseenheden Besluit Kleine luchtvaart) bij Seppe opgenomen (47 – 57 Bkl berekeningsnummers 02- 05-02 110908). De regelgeving met betrekking tot de Bkl contouren zoals opgenomen in het Besluit Kleine Luchtvaart is echter per 1 november 2009 vervallen en vervangen door de Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire Luchthavens (RBML). De provincie is hierin als bevoegd gezag aangewezen. Op basis van het RBML heeft de provincie Noord-Brabant een beleidsnota luchtvaart Noord-Brabant opgesteld welke op 1 november 2011 in werking is getreden.

Naast de toetsingsvlakken van de communicatie-, navigatie- en surveillanceapparatuur gelden er ook hoogtebeperkingen rond luchthavens. Deze hoogtebeperkingen zijn beschreven in de vorm van driedimensionale vlakken die gerelateerd zijn aan een start- en landingsbaan. Doel hiervan is het luchtruim op en rond luchthavens vrij te houden van (hoge) objecten om zodoende de vliegtuigoperaties van en naar de luchthaven veilig te kunnen uitvoeren.



Op grond van voorschriften van de International Civil Aviation Organisation (ICAO) gelden de volgende obstakelvlakken:

- Stroom: Rond een baan is een obstakelvrije rechthoek gesitueerd: de zogenaamde stroom waarvan de afmetingen variëren. De obstakelvlakken sluiten aan op de stroom. De stroom heeft een breedte van 120 m. De lengte van de stroom is de baanlengte plus 60 m aan beide baaneinden.
- Landingsvlak: Het landingsvlak sluit aan op de korte zijde van de stroom. Afmetingen: Lengte 2.500m, helling 4% oplopend van 0 tot 100 m, het vlak divergeert aan weerszijden met 10% (De afmetingen van het startvlak komen overeen met de afmetingen van het landingsvlak).
- Zijvlak: Het zijvlak sluit aan op de lange zijden van de stroom en op het landingsvlak. Afmetingen: De lengte aan de basis komt overeen met de lange zijde van de stroom. De horizontale lengte haaks op de lange zijde van de stroom bedraagt 225 m. De helling is 20%, oplopend van 0 tot 45 m.

- Binnenste horizontaalvlak: Het binnenste horizontaalvlak ligt boven de luchthaven en de omgeving van de luchthaven. Het oplopende landingsen zijvlak sluiten aan op dit vlak. Afmetingen: Het binnenste horizontaalvlak ligt op een hoogte van 45 m boven de landingsbanen. De grenzen van het binnenste horizontaalvlak worden bepaald door de omhullende van de omcirkelingen vanuit de baaneindes met een straal van 2.500 m.
- Conische vlak: Het conische vlak sluit aan op de bovenste grens (rand) van het horizontaal vlak. Vanaf deze grens loopt het conische vlak over een afstand van 1.100 m op onder een helling van 5%. De hoogte loopt op van 45 tot 100 m.
- Buitenste horizontaalvlak: Het buitenste horizontaalvlak sluit aan op de bovenste grens (rand) van het conische vlak. Vanaf deze grens blijft het buitenste horizontaalvlak horizontaal over een afstand 1.500m. Dit vlak ligt op een hoogte van 100 m boven de landingsbanen.

N.B.: Alle hoogtematen van de obstakelvlakken moeten worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven, voor vliegveld Seppe is dit 9,14 m.

Het plangebied is niet in een geluidszone van het vliegveld gelegen. Wel is het plangebied in een beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen gelegen. Ter plaatse van het plangebied moet dan ook een obstakelvrije zone worden opgenomen in de regels en op de verbeelding. In de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – 5' opgenomen. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding mag de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer bedragen dan de bouwhoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van 46,56 m en 55,7 m boven NAP.

4.10 Milieueffectrapportage

Beleid en regelgeving

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan planm.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Beoordeling plan

Het plan bevat activiteiten die genoemd worden in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. De activiteiten vallen onder onderdeel D.11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject", van het Besluit m.e.r.. De activiteiten zitten echter ver onder de drempelwaarden. Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

Deze beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling matrix'. In de

bijlage bij dit bestemmingsplan is het resultaat van de beoordeling weergegeven. Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten die een formele m.e.r.-beoordeling van het plan noodzakelijk maken. De effecten op het milieu worden voldoende beschreven in de relevante paragrafen (4.1 tot en met 4.8)

Conclusie

Voor het plan is een zogenaamde 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd. Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten die een formele m.e.r.-beoordeling van het plan noodzakelijk maken.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd' bestaat uit de volgende onderdelen:

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en de waarden (zoals archeologische waarden) opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen over bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte. In de desbetreffende regels wordt daarnaar verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien. Bij strijd gaan de regels voor op de verbeelding.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en tevens zijn er mogelijkheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze verschillende regelingen bieden ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, maar er kunnen geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Daarnaast geldt voor de wijzigingen een uitgestelde exploitatieplanplicht.

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

We onderscheiden functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Op de verbeelding zijn functieaanduidingen weergegeven. Deze functieaanduidingen vertegenwoordigen logischerwijs een functie. Hiermee zijn de specifieke functies aangeduid. Daarnaast zijn er ook bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot goothoogtes, inhoud et cetera.

5.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven die voor alle bestemmingen gelden (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etcetera).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze regels.

Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals oppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden gemeten.

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

- *Bestemmingsomschrijving*
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- *Afwijken van de bouwregels*
De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*
In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.
- *Afwijken van de gebruiksregels*
In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.

- *Wijzigingsregels*

Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Groen

De gronden rondom het woonerf zijn bestemd als Groen. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' wordt de groenstrook mogelijk gemaakt, die gedeeltelijk aangemerkt wordt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Om te borgen dat landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, alsmede in stand wordt gehouden is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Wonen

De voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken zijn in de woonbestemming opgenomen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Het bestemmingsvlak is op maat gemaakt en heeft een maximale oppervlakte van 3.000 m². De woning mag worden opgericht in het bouwvlak en mag een inhoud kennen van 750 m³. De bijbehorende bouwwerken mogen een oppervlakte kennen van 370 m².

Om te borgen dat de beoogde landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, alsmede in stand wordt gehouden is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Waarde – Archeologie 2

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. bouwwerken die voor onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de
- c. oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en zonder
- e. heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- f. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m².

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelbepaling*
Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Algemene bouwregels:*
In dit artikel is een afwijkingenregeling, een regeling voor ondergeschikte bouwdelen en een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels:*
In dit artikel is strijdig gebruik opgenomen dat geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. Het gaat onder meer om
 - een seksinrichting;
 - een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, behoudens indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend of indien deze bestaand is.
- *Algemene aanduidingsregels:*
In dit artikel is een regeling opgenomen voor de obstakelvrije zone middels de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone 5'.
- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen, zoals een afwijking van de maatvoering van 10 %.

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd'.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd betreft slechts een functiewijziging en een renovatie. Er is derhalve geen sprake van een bouwplan waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Opgemerkt wordt dat er een anterieure overeenkomst gesloten wordt voor verhaal van kosten en planschade en voor het vastleggen van de kwaliteitsverbetering.

6.2 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Halderberge dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de beperkte omvang en impact van onderhavig plan zal worden afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

6.3 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met de wettelijk verplichte organisaties. Het plan zal onder meer worden toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Noord – Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Brandweer/Veiligheidsregio;
- Gasunie Transport Services.

Provincie Noord-Brabant

Overlegreactie bij schrijven van 17 december 2018

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Brabantse Delta

Overlegreactie bij e-mail van 4 februari 2019.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Brandweer/Veiligheidsregio

Van de Brandweer/Veiligheidsregio is geen reactie ontvangen.

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Overlegreactie bij e-mail van 28 november 2018

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gasunie Transport Services

Overlegreactie bij e-mail van 4 december 2018

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

DNWG Infra B.V.

Overlegreactie bij e-mail van 28 november 2018

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De overlegreacties zijn opgenomen in de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan 'Bosschenhoofdsestraat 33, Bosschenhoofd'

6.4 Tervisielegging

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit en bijbehorende stukken zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.

