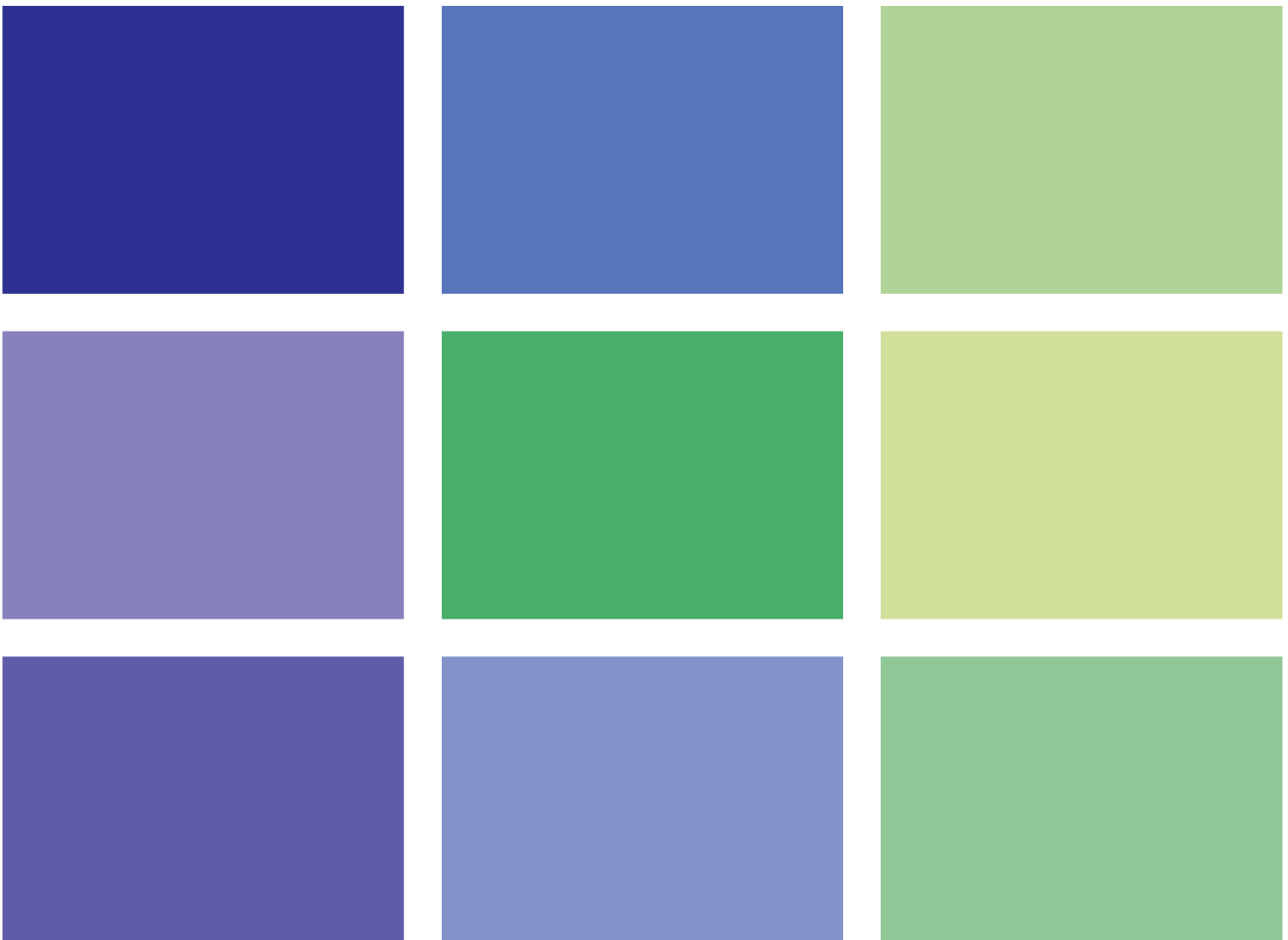


Bestemmingsplan

Poldersdijk 3, Hoeven

Gemeente Halderberge



Bestemmingsplan

Poldersdijk 3, Hoeven

Gemeente Halderberge

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

schaal 1:1.000

Vastgesteld:

7 juli 2016

Projectgegevens:

TOE02-0253270-01A

REG02-0253270-01A

TEK02-0253270-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1655.BP6010-C001

Datum

29-04-2016

Opsteller(s)

MB, MV

Projectleider

E. Boonman

Vrijgave

E.Boonman

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

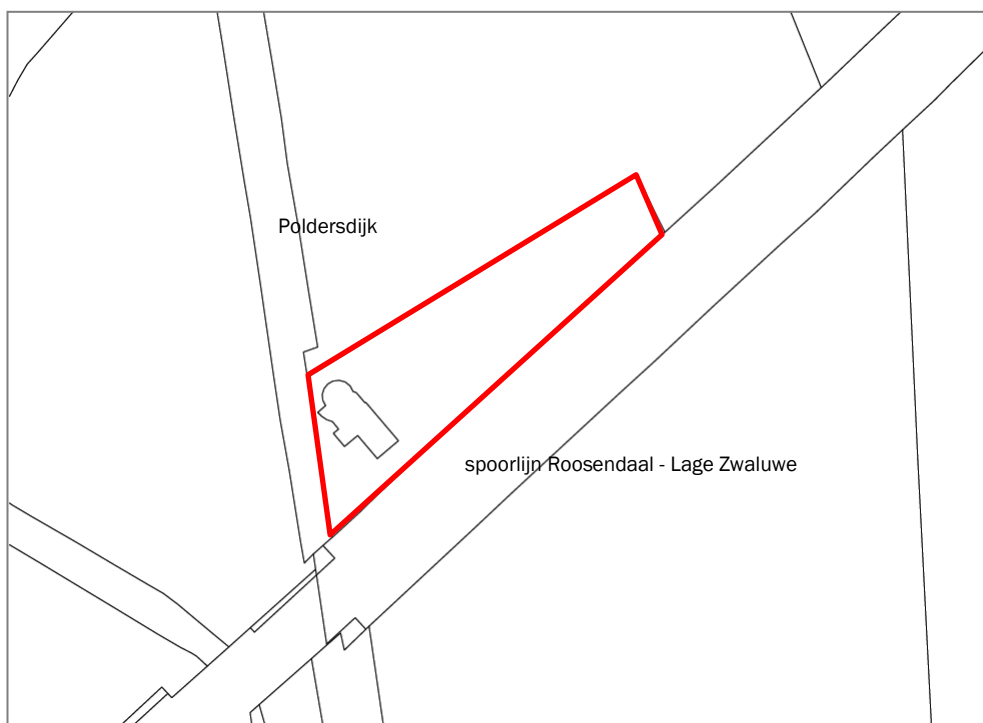
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	4
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Water	17
4.3	Geluid	19
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Bedrijven en milieuzonering	22
4.7	Natuur	23
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.9	Kabels en leidingen	28
5	Juridische Planopzet	29
5.1	Plansystematiek	29
5.2	Opzet van de regels	29
5.3	Regeling bestemmingsplan	30
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Procedures	31

Bijlagen:

- Inrichtingsplan
- Beschouwing externe veiligheid Bestemmingsplan Poldersdijk 3 Hoeven, Antea Group, 23 april 2015.
- Vooroverlegreacties.
- Nota zienswijzen.



Ligging plangebied (maps.google.com)



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Poldersdijk 3 in Hoeven heeft het voornemen om op het perceel een voorlichtings-, trainings- en opvangcentrum voor hondenbezitters te realiseren. Op dit moment exploiteert initiatiefnemer al een dergelijke voorziening, echter verspreid gelegen over meerdere locaties binnen de gemeenten Halderberge en Moerdijk. Op de nieuwe locatie worden deze samengevoegd waardoor een toekomstbestendige, rendabele bedrijfslocatie kan worden geëxploiteerd. Het perceel wordt hiervoor gedeeltelijk heringericht en op de achterzijde van het perceel worden 50 hondenkennels geplaatst. De voorzijde van het perceel zal ruimte bieden aan een ondersteunende horecagelegenheid met terras. Voorheen was op het perceel al een horecagelegenheid aanwezig, die door een brand in 2011 grotendeels is verwoest. De horecagelegenheid bij het hondentrainingscentrum is hoofdzakelijk ondersteunend aan het hondentrainingscentrum, maar zal ook zelfstandig functioneren, met name gericht op passanten (wandelaars en fietsers). Er zal hierbij specifieke aandacht zijn voor het aanbieden van streekproducten. De horecafunctie maakt onderdeel uit van het totale bedrijfsconcept.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge', dat op 22 september 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. In dat bestemmingsplan is het perceel aan de Poldersdijk 3 bestemd als 'Horeca'. (Her)vestiging van een horecagelegenheid is binnen deze bestemming zonder meer mogelijk. Vestiging van een hondentrainingscentrum en de bouw van kennels op de achterzijde van het perceel is binnen de bestemming 'Horeca' niet toegestaan. Juist de toevoeging van deze nieuwe bedrijvigheid biedt echter de mogelijkheid om het perceel weer een passende functie te geven. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het perceel Poldersdijk 3 te voorzien van een passende juridisch-planologische regeling, die zowel de horecafunctie als het hondentrainingscentrum mogelijk maakt en voorziet in (beperkte) extra bouwmogelijkheden voor de kennels op de achterzijde van het perceel. Voor het overige hoeven de bouwregels op het perceel niet te worden verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

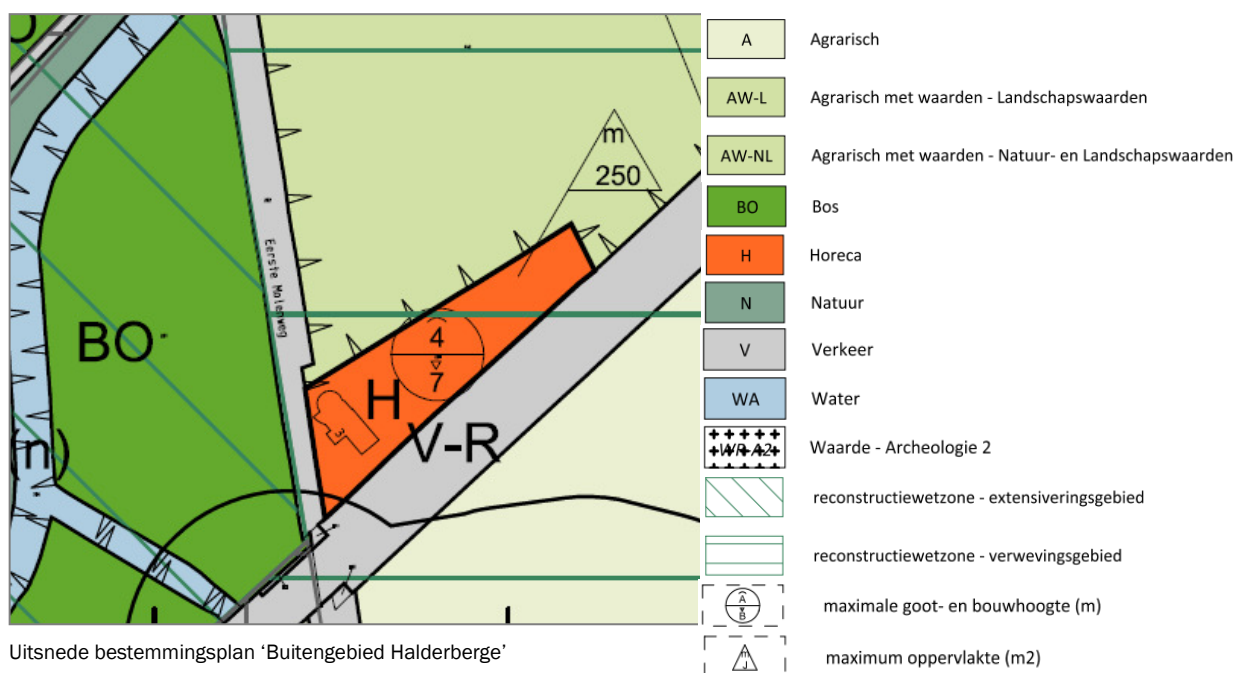
1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel Poldersdijk 3, nabij de Mark in het noordelijk deel van de gemeente Halderberge. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Poldersdijk en in het zuiden door de spoorlijn Roosendaal-Lage Zwaluwe. In het noorden en oosten grenst het plangebied aan agrarische gronden. Westelijk van het plangebied liggen beboste percelen in het natuurgebied rond het Zandwiel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' (vastgesteld 22-09-2011, uitspraak Raad van State 13-11-2013). Het perceel Poldersdijk 3 is in dat bestemmingsplan bestemd als 'Horeca'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor horecadoeleinden en voor één bedrijfswoning per bestemmingsvlak. Per bestemmingsvlak is bebouwing voor niet meer dan één horecavestiging toegestaan.

De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag op het perceel Poldersdijk 3 niet meer bedragen dan 250 m², met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 7 meter. Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter en een inhoud van ten hoogste 750 m³ (en maximaal 100 m² aan bijgebouwen).



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge'

De uiterste zuidwesthoek van het perceel is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' bestemd als 'Waarde - Archeologie 2'. Voor het overige deel van het perceel zijn geen dubbelbestemmingen van toepassing, enkel nog de reconstructiewetzones. Deze zijn echter achterhaald op basis van nieuw provinciaal beleid.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan het initiatief. Daarnaast is aangegeven hoe het initiatief is vertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 betreft de relevante milieuaspecten en hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Halderberge, op circa 4 kilometer ten noorden van Hoeven en op circa 700 meter ten zuiden van de Mark. Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde omringd door een grootschalig, open agrarisch landschap, dat ter plaatse wordt doorsneden door de spoorlijn Roosendaal-Lage Zwaluwe. Ter hoogte van het plangebied wordt de spoorlijn gekruist door de Poldersdijk, die in noordelijke richting verder loopt richting de Goudbloemsedijk die langs de Mark ligt. Ten westen van het plangebied ligt het bosachtige gebied rond het Zandwiel, dat onderdeel is van de Hoevense Beemden en op de grens met de Sint Maartenspolder ligt. De Hoevense Beemden en Sint Maartenspolder worden gekenmerkt door een landschap van (natte) polders en boezemgebied, met zichtbare relictten van de strijd tegen het water van de rivier de Mark, onder andere in de vorm van dijken en enkele (restanten van) poldermolens.



Luchtfoto plangebied (maps.google.com) Links op de luchtfoto het Zandwiel met de molenromp Poldersdijk 4

Op het perceel Poldersdijk 3 staat het restant van een poldermolen en is lange tijd een horecagelegenheid gevestigd geweest. De stenen poldermolen, waarvan slechts de romp restte, werd in 1756 gebouwd om het water uit de Sint Maartenspolder af te voeren naar de Mark. De molen werd aan het eind van de 19^e eeuw omgebouwd tot stoomgemaal en later tot dieselmolen. Het bijbehorende woonhuis fungeerde lange tijd als buurtcafé. Na de Tweede Wereldoorlog werd het gemaal overbodig en raakte het in verval. In de jaren 90 van de vorige eeuw werd op deze locatie opnieuw een horecagelegenheid gevestigd. Na een brand in 2011 is de horecafunctie op het perceel beëindigd. Op enige afstand ten westen van het plangebied, westelijk van het Zandwiel, staat een tweede molenromp (Poldersdijk 4), die een woonfunctie heeft gekregen.

De bebouwing in het plangebied is geconcentreerd op het westelijk deel van het perceel, rond de molenromp van de voormalige poldermolen. Aan het restant van de molen zijn in de loop van de jaren verschillende (bij)gebouwen vastgebouwd, waardoor in de huidige sprake is van een samengestelde bouwmassa, deels voorzien van een kap en deels plat afgedekt. In de bouwmassa bevindt zich ook de bedrijfswoning. Rond de molenromp, aan de zijde van de Poldersdijk, bevond zich een terras, dat met name andere werd benut door wandelaars

en fietsers: de Poldersdijk is onderdeel van de fiets-knooppuntenroute en vormt een verbinding van het open landschap van de Hoevense Beemden richting de Mark.

Het terrein aan de achterzijde van de bebouwing is momenteel niet in gebruik. Het terrein is grotendeels verhard en toegankelijk via een brede inrit zuidelijk van de bebouwing, tussen het gebouw en de spoorlijn. Het perceel is landschappelijk ingepast: aan de noord-, oost- en zuidzijde staan bomenrijen die de bebouwing deels aan het zicht onttrekken. Het terrein aan de achterzijde van de bebouwing is door de opgaande beplanting niet zichtbaar van buiten het perceel.

2.2 Het initiatief

2.2.1 Algemeen

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Poldersdijk 3 een voorlichtings-, trainings- en opvangcentrum voor hondenbezitters te vestigen, in combinatie met horeca in de bestaande bebouwing op het westelijk deel van het perceel. De activiteiten van het hondentrainingscentrum bestaan onder andere uit het opvoeden en trainen van honden, het resocialiseren van honden met probleemgedrag, de opvang van honden (pension) en het lesgeven aan hondenbezitters en opleiden van trainers. De achterzijde van het perceel biedt voldoende ruimte om met de honden te kunnen werken. Het terrein is al omheind en door het realiseren van circa 50 hondenkennels en het aanbrengen van verlichting (in verband met het geven van trainingen in de avonduren) zal het terrein geschikt worden gemaakt voor een hondentrainingscentrum. Eventuele op te richten lichtmasten worden op het terrein gerealiseerd met de lichtrichting op het binnenterrein waardoor uitstraling buiten het terrein niet of zeer beperkt is.

Op dit moment exploiteert initiatiefnemer al een dergelijke voorziening, echter verspreid gelegen over meerdere locaties binnen de gemeenten Halderberge en Moerdijk. Op de nieuwe locatie worden deze samengevoegd waardoor een toekomstbestendige, rendabele bedrijfslocatie kan worden geëxploiteerd. De circa 50 kennels hebben een beperkte oppervlakte (ca. 2,5 x 1,5 meter per kennel in het kader van diervelzijn) en zijn circa 2 meter hoog. Tevens zijn de kennels geïsoleerd voor de kou en geluid van eventueel blaffende honden. Aangezien het achterterrein in de huidige situatie al volledig is omzoomd met bomen en gelet op de beperkte omvang van de kennels, heeft de vestiging van het hondentrainingscentrum niet of nauwelijks ruimtelijke impact.

Het voorste deel van het perceel krijgt, overeenkomstig de voorheen aanwezige situatie en conform het vigerende bestemmingsplan, opnieuw een horecafunctie. Het toevoegen van bebouwing is hiervoor niet noodzakelijk: de aanwezige bebouwing (en de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge') bieden voldoende mogelijkheden om hier opnieuw een horecavoorziening te realiseren. De te realiseren horecavoorziening is deels ondersteunend aan het hondentrainingscentrum: in de ruimtes zullen regelmatig workshops en cursussen en trainingen plaatsvinden die gerelateerd zijn aan het trainingscentrum. De horecavoorziening zal ook zelfstandig functioneren en zich met name richten op passerende wandelaars en fietsers.

De horecagelegenheid bij het hondentrainingscentrum is hoofdzakelijk ondersteunend aan het hondentrainingscentrum, maar zal ook zelfstandig als nevenactiviteit functioneren, met name gericht op passanten (wandelaars en fietsers). Er zal hierbij specifieke aandacht zijn voor het aanbieden van streekproducten. De horecafunctie maakt onderdeel uit van het totale bedrijfsconcept.

In functioneel opzicht zijn zowel de horecavoorziening als het hondentrainingscentrum goed passend op deze locatie. Het perceel heeft van oudsher lange tijd een horecafunctie gehad, die door de beoogde ontwikkeling weer wordt teruggebracht.

Het perceel is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' ook bestemd als 'Horeca', zodat het opnieuw vestigen van een horecagelegenheid op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is. Door de toevoeging van een hondentrainingscentrum op deze locatie krijg het perceel een bedrijfsfunctie, naast de ondersteunende horecafunctie. Een hondentrainingscentrum is een agrarisch verwant bedrijf, dat op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid past in het buitengebied van Halderberge. Vestiging van een dergelijk bedrijf heeft tot gevolg dat het perceel Poldersdijk 3 opnieuw een passende functie krijgt, waardoor leegstand van het perceel wordt voorkomen. Gezien de grote afstand tot omliggende woningen, is het initiatief ook uit milieuhygiënisch oogpunt goed inpasbaar (zie hoofdstuk 3).

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Poldersdijk. Ten gevolge van het initiatief zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied in beperkte mate toenemen en neemt ook de parkeerbehoefte toe. De gemeente Halderberge hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Kadernota parkeren 2012-2016. De parkeernota die zijn opgenomen in de kadernota zijn gebaseerd op actuele kencijfers van het CROW (2012). De CROW-publicaties zijn een leidraad voor diverse normeringen en vormen de basis voor adviezen en beleid op verkeerskundig gebied. In de Kadernota parkeren is voor een voorlichtings-, trainings- en opvangcentrum voor hondenbezitters (met aanverwante horeca) geen parkeernorm opgenomen. In dat geval is op grond van de parkeernota maatwerk mogelijk. Op basis van de richtlijnen en publicaties van het CROW zijn voor een hondentrainingscentrum ook geen kengetallen beschikbaar, vanwege het zeer specifieke karakter van deze functie. Om de parkeerbehoefte van het initiatief te bepalen, is daarom gekeken naar het verwachte aantal bezoekers, het aandeel autoverkeer en de verdeling van de bezoekers over een dag.

De trainingen in het hondentrainingscentrum worden gegeven aan groepen van maximaal 10 deelnemers. Uitgaande van 25 trainingen per week, bedraagt het aantal bezoekers per week circa 250 personen. Er is - gezien de ligging van het perceel in het buitengebied - vanuit gegaan dat alle bezoekers met de auto komen en dat de bezetting één persoon per auto is. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen per training. De maximale parkeerbehoefte ontstaat op de overgang van twee trainingen. Op dat moment vertrekken en arriveren de deelnemers van beide trainingen, waardoor tijdelijk sprake is van een hogere parkeerbehoefte.

Voor de horeca-activiteiten is de verwachting dat het bezoekersaantal circa 300 personen per week bedraagt. Het merendeel van de bezoekers bestaat uit deelnemers van de trainingen of workshops in het hondentrainingscentrum, waardoor voor de horecafunctie geen sprake is van een aanvullende parkeerbehoefte. Daarnaast zal de horecagelegenheid met name worden gebruikt door passanten. De locatie ligt aan de fiets-knooppuntenroute en vormt een aantrekkelijk rustpunt voor passerende wandelaars en fietsers. Aangezien het merendeel van de passanten de horecagelegenheid te voet of met de fiets bezoekt, is niet of nauwelijks sprake van een 'extra' parkeerbehoefte vanwege de horecafunctie. Op basis van de CROW-norm van 7 plaatsen per 100 m² BVO horeca zou in theorie 17,75 parkeer-

plaats nodig zou zijn voor sec horeca. Gezien de functie van de ondersteunende horeca-voorziening/ horecavoorziening als nevenactiviteit is dit niet reëel en is het aanbod voldoende.

Uitgaande van het beoogde gebruik van het perceel is in en rond het plangebied (aan de wegzijde circa 26, langsparkeren en haaks parkeren) voldoende bestaande parkeergelegenheid aanwezig. Dit aantal is ruim voldoende voor het parkeren van zowel de bezoekers van het hondentrainingscentrum als de bezoekers van de horecavestiging. Daarnaast biedt het terrein zelf ook voldoende parkeerruimte aan de voorzijde en langs het spoor. Hier zijn 20 plaatsen (schuin parkeren) mogelijk. Ook biedt het overige deel van het terrein daarnaast ruimschoots voldoende ruimte voor eventuele overloop. Er is sprake van een positieve parkeerbalans, zodat geen sprake is van een verhoging van de parkeerdruk op het omliggende gebied. Tevens zijn er geen voorzieningen in de omgeving aanwezig welke aanspraak maken op het reeds beschikbare aanbod van parkeergelegenheid. Uit oogpunt van parkeren zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Het hondentrainingscentrum genereert, uitgaande van 250 bezoekers per week, circa 500 'extra' motorvoertuigbewegingen. Er vanuit gaande dat op zondag geen trainingen worden gegeven, bedraagt het aantal 'extra' motorvoertuigbewegingen gemiddeld $500/6 =$ circa 83 motorvoertuigbewegingen per dag (Plattelandswegen hebben een capaciteit van circa 3000 tot 6000 motorvoertuigen per etmaal). Dit aantal is zodanig beperkt, dat het zonder problemen over de bestaande wegen kan worden afgewikkeld. De horecafunctie genereert niet of nauwelijks extra verkeer. Bovendien is in het plangebied tot 2011 altijd een horecagelegenheid aanwezig geweest (en staat het vigerende bestemmingsplan een horecagelegenheid rechtstreeks toe), zodat in zoverre geen sprake is van een 'nieuwe' ontwikkeling. Uit oogpunt van verkeer zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

2.2.3 Landschappelijke inpassing/inrichtingsplan

Aan de noord-, oost- en zuidzijde staan bomenrijen die de bebouwing deels aan het zicht onttrekken. Het terrein aan de achterzijde van de bebouwing is door de opgaande beplanting niet zichtbaar van buiten het perceel.

In het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt de bestaande knotwilgenrij aan de noordzijde doorgetrokken tot op het terras aan de achterzijde van de poldermolen. Hierdoor wordt de samenhang tussen de horeca-activiteiten en het achterliggend perceel versterkt. Met de toepassing van de knotwilgen rondom het terras blijven bovendien de zichtlijnen van en naar het omliggend gebied behouden.

Tot slot wordt aan de zuidzijde van het perceel de bestaande groene omzoming doorgezet tot aan de Poldersdijk. Afhankelijk van de nabijheid tot de spoorlijn worden inheemse boom- of struikvormers toegepast.

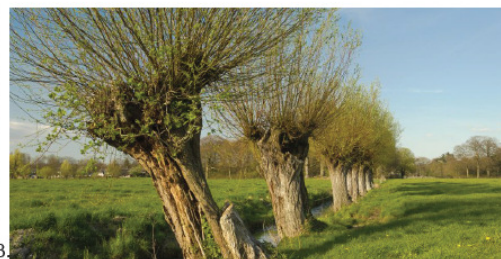
Een groensingel is een brede, landschappelijk waardevolle afscheiding, die bestaat uit een mengeling van inheemse boom- en struikvormende beplanting. Het betreft een lijnvormig landschapselement van circa 3 - 6 meter breed. De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op deze manier wordt een gevarieerd beeld bereikt en wordt voorkomen dat de langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten. Het hondentrainingscentrum zal derhalve vanuit de omgeving nauwelijks waarneembaar zijn. Het landschappelijk inrichtingsplan is als bijlage bijgevoegd.



A.



B.



C.



Zwarte Els



Gewone Es



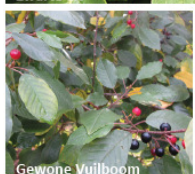
Gelderse Roos



Rode Kornoeltje



Zwarte Els



Gewone Vuilboom



Inheemse Vogelkers



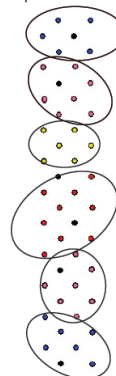
Hazelaar



Zomereik

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

Principe: menging, plantafstand en plantverband hakhoutsingel



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

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

Menging struikvormers
Groepen van minstens
5-7 stuks per soort

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Gezien het kleinschalige karakter van het plan zijn de rijkstoetsingskaders niet relevant.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De **Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO)** bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

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

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers 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. Op de ‘Structurenkaart’ van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als ‘gemengd landelijk gebied’.

Binnen het **gemengd landelijk gebied** is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. Op basis van de conclusies en bevindingen in deze toelichting is bij het voorliggend initiatief hiervan geen sprake.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek geactualiseerd. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden en op 10 juli 2015 in zijn geheel opnieuw vastgesteld (in werking 15 juli 2015).

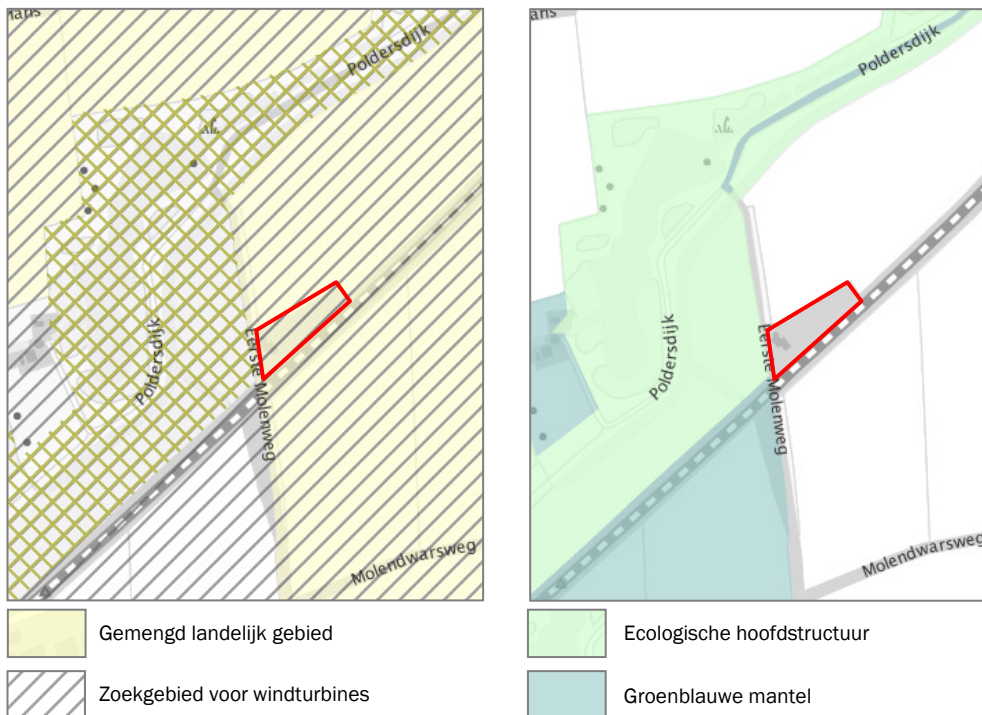
De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte 2014 is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In artikel 3.1 is een aantal algemene regels opgenomen waaraan alle bestemmingsplannen, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied, moeten voldoen. De regels hebben betrekking op het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In artikel 3.2 is een regeling opgenomen die bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap of een financiële bijdrage in een landschapsfonds.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het 'bestaand stedelijk gebied', de 'ecologische hoofdstructuur', de 'groenblauwe mantel' en het 'gemengd landelijk gebied'. De regels voor de vier structuren zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de verordening en de regels voor de aanduidingen in hoofdstuk 4.

Het plangebied ligt volgens de kaarten van de Verordening ruimte 2014 binnen het gemengd landelijk gebied (met de aanduiding 'zoekgebied voor windturbines'). De gronden ten westen van de Poldersdijk zijn deels onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en deels van de groenblauwe mantel.



Themakaarten Verordening ruimte 2014: agrarische ontwikkeling (links) en natuur en landschap (rechts)

Gemengd landelijk gebied (artikel 7)

In artikel 7 van de Verordening ruimte 2014 zijn de regels opgenomen die gelden binnen het gemengd landelijk gebied. Op grond van de Verordening ruimte kan een bestemmingsplan in gemengd landelijk gebied onder voorwaarden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie. Voorliggend bestemmingsplan maakt, naast een voortzetting van de horecafunctie, de vestiging van een hondentrainingscentrum mogelijk. Een hondentrainingscentrum is, conform de begrippen in artikel 1 van de Verordening ruimte 2014, aan te merken als 'agrarisch verwant bedrijf':

Een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

Voor de vestiging van een niet-agrarische functie gelden op basis van artikel 7.10 en 7.11 van de Verordening ruimte de volgende voorwaarden:

- a. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling mag ten hoogste 5.000 m² bedragen. Voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven geldt een maximum van 15.000 m².

Het perceel Poldersdijk 3 is circa 4.000 m² groot. De totale omvang van het bouwperceel bedraagt dus ruimschoots minder dan is toegestaan voor agrarisch verwante bedrijven.

- b. *De functie draagt bij aan en past binnen de beoogde ontwikkeling van het gemengd landelijk gebied.*

Door de realisering van een hondentrainingscentrum krijgt het perceel Poldersdijk 3 een functie die past op deze locatie in het buitengebied van Halderberge. Verruiming van de gebruiksmogelijkheden - door het toelaten van deze agrarisch verwante bedrijvigheid - voorkomt leegstand. Het perceel Poldersdijk 3 is van oudsher in gebruik als molen/gemaal en horecagelegenheid en heeft nooit een agrarische functie gehad. In de gemeentelijke structuurvisie (zie paragraaf 3.2.1) valt het perceel binnen de strategie 'verbreden'. Continuering van de horecafunctie en toevoeging van een hondentrainingscentrum draagt bij aan de ontwikkeling van het landelijk gebied ter plaatse.

- c. *Verzekerd dient te zijn dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Er is geen sprake van overtollige bebouwing die voor sloop in aanmerking komt. De bouw mogelijkheden op het perceel zijn in voorliggend bestemmingsplan beperkt tot 250 m² bedrijfsgebouwen, maximaal één bedrijfswoning (beide overeenkomstig het geldende bestemmingsplan) en 200 m² hondenkennels.

- d. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf behorend tot milieucategorie 3 of hoger, tenzij sprake is van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf, waarvoor geen maximale categorie geldt.*

Het hondentrainingscentrum (milieucategorie 3.2, dierenasiel, dierenpension) is een agrarisch verwant bedrijf, waarvoor ingevolge de Verordening ruimte geen maximale milieucategorie geldt. De horecagelegenheid valt in milieucategorie 1.

- e. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.*

De horecavoorziening is gerelateerd aan het hondentrainingscentrum. In de horecagelegenheid zullen workshops en cursussen plaatsvinden ten behoeve van het trainingscentrum en het merendeel van de bezoekers zal bestaan uit cursisten van het hondentrainingscentrum. De horecagelegenheid heeft ook een (ondergeschikte) zelfstandige functie (zonder het schenken van alcohol), met name gericht op passanten (net als voorheen). De initiatiefnemer is zowel eigenaar van het hondentrainingscentrum als de horecagelegenheid. Er is derhalve geen sprake van twee zelfstandige bedrijven.

- f. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.*

De ontwikkeling heeft geen betrekking op een kantoorfunctie.

- g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*

De ontwikkeling heeft geen betrekking op een detailhandelsfunctie.

- h. *Aangetoond moet worden dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van de Verordening ruimte toegestane omvang;*

Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' is beperkt tot de huidige perceelsgrootte. Vergroting van het bestemmingsvlak is niet aan de orde. De ontwikkeling blijft ook op langere termijn passen binnen de toegestane omvang.

- i. *de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.*

Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling, maar van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden op een bestaand bouwperceel.

Blijkens de toetsing aan de voorwaarden voor vestiging van niet-agrarische functies is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

Op grond van artikel 3.1 sub 1 van de Verordening ruimte 2014 dient te worden verantwoord dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. 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.*

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is uitgewerkt in artikel 3.1 sub 2. Zuinig ruimtegebruik houdt voor een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied in ieder geval in dat:

- gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;*
- 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;*
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.*

Het hondentrainingscentrum wordt gevestigd op een bestaand bouwperceel en de uitbreiding van het ruimtebeslag is beperkt tot de toevoeging van een beperkte oppervlakte (200 m²) aan hondenkennels. De kennels kunnen niet worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwmassa.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

Artikel 3.2 schrijft voor dat 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 het gebied.

Indien een fysieke kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een passende bijdrage in een landschapsfonds te worden gedaan.

De Verordening ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. De provincie heeft zich op het standpunt gesteld dat gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie minimale eisen stelt. In regionaal verband hebben 16 gemeenten in West-Brabant, waaronder de gemeente Halderberge, op 26 juni 2013 ingestemd met de notitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant'. De notitie is na evaluatie aangepast en op 18 december 2014 vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. In het regionale afsprakenkader is aangegeven hoe de gemeenten in West-Brabant toepassing geven aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte. In de notitie worden drie categorieën van ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met 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
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De ontwikkeling die is beoogd in het plangebied valt in categorie 2: er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling met weinig landschappelijke invloed, die bovendien aan het buitengebied is gebonden (agrarisch verwante bedrijvigheid). Op grond van de notitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant' is een investering in het buitengebied daarom niet aan de orde, maar dient wel te worden voorzien in een landschappelijke inpassing. Met de landschappelijke inpassing wordt beoogd om het initiatief, in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen, zodanig dat de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak. Bij de invulling van de landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van maatwerk per locatie.

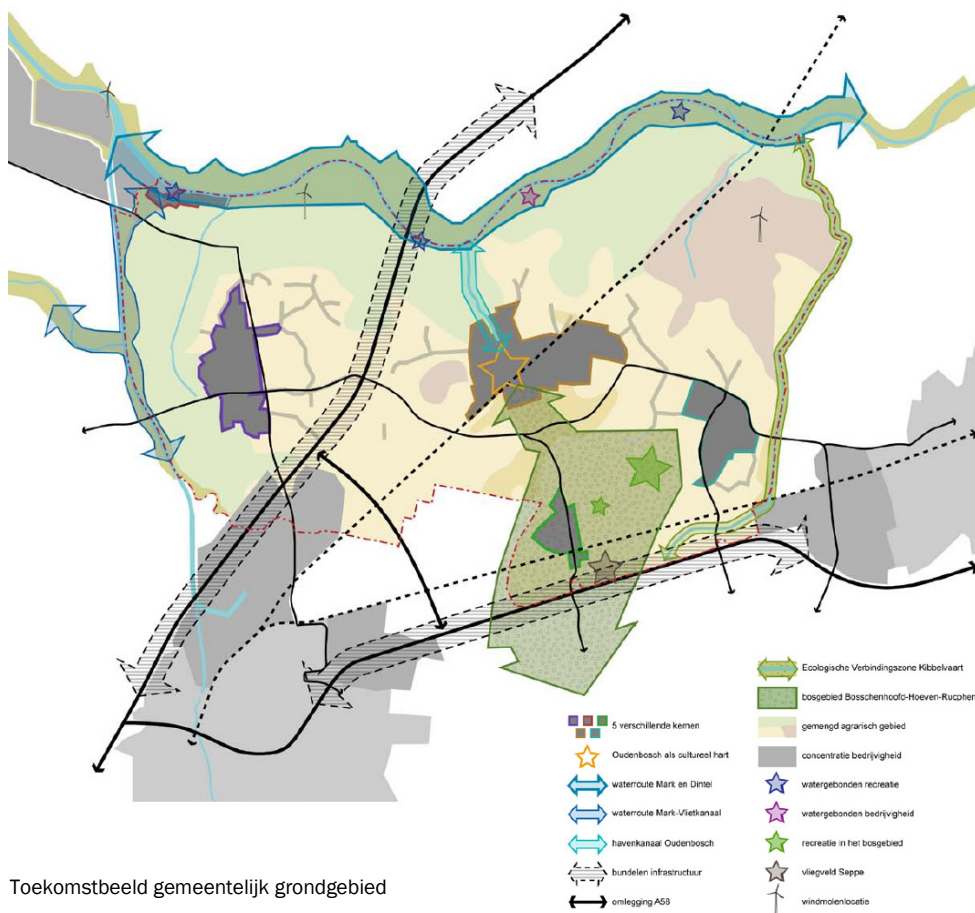
Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 is rond het perceel Poldersdijk 3 al sprake van afscherpende beplanting, zodat het perceel op dit moment al landschappelijk is ingepast. De aanleg van (extra) groen aan de randen van het bestemmingsvlak is, mede gezien de beperkte ruimtelijke impact van het initiatief, niet zinvol. Om die reden is in het inrichtingsplan (zie paragraaf 2.2.3) uitgegaan van een verbetering van de erfinrichting binnen de perceelsgrenzen. Hiermee wordt voldaan aan de notitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant' en aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

In de regels en op de verbeelding is de inpassing juridisch verankerd. Bovendien wordt een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025

De gemeenteraad heeft op 20 juni 2013 de 'Structuurvisie Halderberge 2025' vastgesteld. In de structuurvisie Halderberge is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie biedt een kader met ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025.



Toekomstbeeld gemeentelijk grondgebied

Op het kaartbeeld 'toekomstbeeld gemeentelijk grondgebied' ligt het plangebied in het 'gemengd agrarisch gebied'. In het buitengebied van de gemeente is onder andere ruimte voor toekomstbestendige agrarische bedrijven en voor versterking van de recreatieve functie (onder andere rond recreatieve routes). Op de strategiekaart valt het plangebied onder de strategie 'verbreden'. In het kader van de strategie 'verbreden' worden functies toegevoegd aan gebieden waarvan de hoofdfunctie in principe prima functioneert: de variëteit aan functies in deze gebieden wordt als het ware verbreed.

Het natte, laaggelegen gebied in de Hoevense Beemden is in de strategie 'verbreden' opgenomen omdat het gebied minder geschikt is voor intensieve agrarische productie. Voorgesteld wordt om in dit gebied naast agrarische activiteiten en nieuwe economische dragers ruimte te scheppen voor natuur, waterberging en recreatie, waardoor een aantrekkelijke mix met toekomstperspectief ontstaat. Het initiatief, dat voorziet in verbreding van de activiteiten op het perceel Poldersdijk 3, waardoor op dit perceel ruimte wordt geboden aan een nieuwe economische drager, past binnen de gekozen strategie voor het gebied.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In voorliggend bestemmingsplan wordt de gebruiksregeling van een perceel in het buitengebied van Halderberge verruimd. Er wordt ter plaatse een voorlichtings- en trainingscentrum voor hondenbezitters toegestaan, naast een ondersteunende horeca-gelegenheid. Het bestemmingsplan 'Poldersdijk 3, Hoeven' biedt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' een verruiming van de gebruiksmogelijkheden, maar maakt slechts zeer beperkt extra bebouwing mogelijk (200 m² aan hondenkennels, tot een bouwhoogte van 2,5 meter). Gezien de beperkte ruimtelijke impact van onderhavig bestemmingsplan is het aantal te onderzoeken aspecten beperkt. Hierna wordt aandacht besteed aan de relevante aspecten.

4.1 Bodem

Op het perceel Poldersdijk 3 is lange tijd een horecagelegenheid gevestigd geweest. De gronden in het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Horeca'. Voorliggend bestemmingsplan staat ten opzichte van die bestemming een hondentrainingscentrum toe, naast een ondersteunende horecagelegenheid. Er worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen gevoeligere functies mogelijk gemaakt (zoals wonen met tuinen). Het vigerend bestemmingsplan laat een bedrijfswoning toe welke ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt geregeld. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Water

4.2.1 Algemeen

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 zijn beschreven in het waterbeheerplan 'Water beweegt', waarbij een indeling is gemaakt in de thema's veilige dijken, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water en genieten van water. Het waterschap werkt aan een beter watersysteem - voor mensen en voor flora en fauna - door te zorgen voor een robuust watersysteem dat veiliger, minder kwetsbaar, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk is voor recreanten.

Bij in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is: ontwikkelingen mogen niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op grond van de beleidsregels van Waterschap Brabantse Delta is de aanleg van compenserende waterberging niet noodzakelijk voor ontwikkelingen met een beperkte toename van het verhard oppervlak (een toename kleiner dan 2.000 m²).

De gemeente Halderberge, Waterschap Brabantse Delta, Brabant Water en de provincie Noord-Brabant hebben gezamenlijk een beleidsplan voor het watersysteem en de waterketen opgesteld voor het gemeentelijk grondgebied. Het doel van dit beleidsplan is om beleid en uitvoering beter op elkaar af te stemmen, met een beter rendement tot gevolg.

4.2.2 Toetsing initiatief

Het perceel Poldersdijk 3 ligt op een maaiveldhoogte die varieert van circa 0 meter boven NAP (achterzijde van het perceel) tot circa 1,5 meter boven NAP aan de zijde van de Poldersdijk (bron: www.ahn.nl). Het voorste deel van het perceel is dus aanmerkelijk hoger gelegen dan het achterste deel van het perceel. De spoorlijn, die direct ten zuiden van het plangebied ligt, ligt op een verhoging in het polderlandschap van circa 1,5 meter boven NAP. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich op een diepte van minder dan 40 centimeter onder maaiveld, de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt op 80-120 centimeter onder maaiveld (bron: bodemdata.nl). Volgens de wateratlas van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied op een locatie waar kwel optreedt, geïnfiltreerd uit open water (rivier de Mark).

In de huidige situatie is het perceel Poldersdijk 3 vrijwel volledig verhard. Uitzondering zijn de groene randen rond het perceel, waar afschermdende beplanting staat. Die groene randen blijven - als onderdeel van de landschappelijke inpassing - behouden bij de beoogde herontwikkeling. Op het perceel zelf vindt de toevoeging van hondenkennels plaats met een maximum oppervlakte van 200 m². Daarnaast vindt voor een deel van het terrein herinrichting van de onbebouwde gronden plaats, om het perceel geschikt te maken als hondentrainingscentrum en in de vorm van aanleg van een parkeervoorziening. Aangezien de gronden waar herinrichting plaatsvindt in de huidige situatie verhard zijn, leidt het initiatief niet tot een toename van de verharding (mogelijk zelfs tot een afname).

Er wordt minder dan 2000 m² verhard oppervlak toegevoegd, dus er is geen berging benodigd. Het perceel is aangesloten op een IBA-III. Dit betekent dat er geen hemel-water naar de "Individuele Afvalwater Behandeling" unit aangesloten mag worden. Het vuilwater is aangesloten op de IBA. Men moet straks wel rekening houden met het schoonmaken van de kennels dat er geen chemische middelen gebruikt mogen worden, aangezien dan de IBA niet meer functioneert.

De ontwikkeling vindt derhalve hydrologisch neutraal plaats en heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. De aanleg van compenserende waterberging of het treffen van andere waterhuishoudkundige maatregelen is daarom niet noodzakelijk.

4.2.3 Overleg waterschap

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Poldersdijk 3, Hoeven' wordt in vooroverleg gezonden naar Waterschap Brabantse Delta. Eventuele opmerkingen van het waterschap worden, indien noodzakelijk, in deze waterparagraaf verwerkt.

4.3 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet akoestisch onderzoek worden verricht als een geluidgevoelig object wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van geluidgevoelige objecten binnen het plangebied. Akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

4.4.2 Toetsing initiatief

Voorliggend bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de toevoeging van een hondentrainingscentrum mogelijk. Ten gevolge van het initiatief zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel Poldersdijk 3 in beperkte mate toenemen. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2.2 kan worden uitgegaan van circa 83 extra motorvoertuigbewegingen per dag. Gezien het beperkte aantal extra verkeersbewegingen draagt het initiatief 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Overigens blijkt uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl) ook dat zelfs langs de drukste wegen in de gemeente Halderberge, waaronder de A17 en diverse provinciale wegen, zowel in het jaar 2015 als in de toekomstige situatie (2020) ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} (een deelverzameling van PM₁₀). Er is binnen de gemeente derhalve geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving van het plangebied zal de luchtkwaliteit op het perceel Poldersdijk 3 ook ruimschoots voldoen aan de grenswaarden. Hiermee wordt tevens voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar).
- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

4.5.2 Toetsing initiatief

Het plangebied ligt op ruime afstand van risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen is een tweetal (agrarische) bedrijven waar propaangastanks aanwezig zijn. Deze bedrijven liggen op ruim 550 meter afstand van het plangebied, waardoor het plangebied buiten het invloedsgebied van de propaangastanks ligt. Ook buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd liggen op zeer ruime afstand (minimaal 1 km) van het plangebied en zijn daardoor niet relevant.

Het plangebied grenst rechtstreeks aan de spoorlijn Roosendaal – Lage Zwaluwe. Omdat sprake is van een nieuw ruimtelijk besluit (vaststelling van een bestemmingsplan) is onderzoek verricht naar de externe veiligheidsaspecten vanwege de spoorlijn¹.

1 Beschouwing externe veiligheid Bestemmingsplan Poldersdijk 3 Hoeven, Antea Group, 23 april 2015

Plaatsgebonden risico

Op grond van de Regeling basisnet is voor de spoorlijn ter hoogte van het perceel Poldersdijk 3 sprake van een maximale PR 10^{-6} contour van 12 meter, gemeten vanaf het midden tussen de buitenste sporen: de zogenaamde basisnetafstand. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd en geldt voor beperkt kwetsbare objecten een motiveringsplicht. De PR 10^{-6} contour ligt voor een klein deel binnen het plangebied.

Zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding ligt zowel de bestaande bebouwing (de horecagelegenheid) als het terrein van het hondentrainingscentrum niet binnen de PR 10^{-6} contour. Het plaatsgebonden risico legt derhalve geen beperkingen op aan het initiatief.

De maximale PR 10^{-6} contour van 12 meter is opgenomen in het bestemmingsplan als 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. In artikel 8 is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' geldt dat de bouw van beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het besluit externe veiligheid inrichtingen, niet is toegestaan.



Ligging basisnetafstand (links) en ligging plasbrandaandachtsgebied (rechts)

Plasbrandaandachtsgebied

Het grootste deel van het perceel Poldersdijk 3 bevindt zich binnen het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn Roosendaal – Lage Zwaluwe (30 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaven van de spoorbundel voor het doorgaand verkeer). Binnen het plasbrandaandachtsgebied gelden ingevolge de Regeling Bouwbesluit 2012 (paragraaf 2.3) aanvullende bouwvoorschriften. De aanvullende voorschriften hebben als primaire doel om de veiligheidsrisico's tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De bouwvoorschriften spelen hoofdzakelijk in op de gevolgen van een plasbrand, dit scenario kan optreden bij het lek raken van een wagon met brandbare vloeistof. De voorschriften gelden zowel voor kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten.

Er is enkel sprake van nieuwbouw van hondenkennels, deze zijn van buitenaf voor mensen toegankelijk. Er is daarom geen sprake van het verblijf van personen in de hondenkennels waardoor geen sprake is van een (beperkt) kwetsbaar object.

Groepsrisico

Omdat de ontwikkelingslocatie binnen 200 meter van de spoorlijn Roosendaal – Lage Zwaluwe ligt, is onderzoek gedaan naar de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico van de spoorlijn neemt door de geprojecteerde ontwikkeling toe, maar blijft ook in de toekomstige

situatie onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet hoger dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes hoeft in dat geval geen volledige verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Wel dienen de elementen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te worden beschouwd (beperkte verantwoording van het groepsrisico).

Verantwoording groepsrisico

In de onderzoeksrapportage (zie bijlage) zijn voor de (beperkte) verantwoording van het groepsrisico drie scenario's beschreven: een plasbrand, een koude BLEVE en een toxisch scenario. Per scenario is aangegeven wat de gewenste handelswijze (schuilen of vluchten) is en welke mogelijkheden er zijn voor de bestrijdbaarheid van een calamiteit. Op grond van de verantwoordingsparagraaf kan de hoogte van het groepsrisico worden verantwoord. In het kader van de formele groepsrisicoverantwoording wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.6.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'rustig buitengebied', waardoor de indicatieve afstanden niet kunnen worden gecorrigeerd.

4.6.3 Toetsing initiatief

Op het perceel Poldersdijk 3 wordt de vestiging van een hondentrainingscentrum mogelijk gemaakt. Een hondentrainingscentrum is niet expliciet genoemd in de bedrijvenlijst van de VNG-brochure. Het trainingscentrum is qua milieuhinder vergelijkbaar met een dierenasiel of dierenpension. Een dierenasiel en -pension (SBI-code 9609) valt volgens de bedrijvenlijst van de VNG-brochure in milieucategorie 3.2. Maatgevend is het aspect geluid: hiervoor geldt een indicatieve afstand van 100 meter. Voor geur geldt een indicatieve afstand van 30 meter. De indicatieve afstanden voor stof en gevaar bedragen 0 meter. De dichtstbijzijnde woning ligt aan de Poldersdijk 4. De afstand van het perceel Poldersdijk 3 tot de woning Poldersdijk 4 bedraagt ruim 240 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de indicatieve afstand van 100 meter. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Op het perceel wordt – naast een hondentrainingscentrum – ook een horecagelegenheid toegestaan. Horecagelegenheden (café, bars, restaurants) vallen in milieucategorie 1. Voor bedrijvigheid in milieucategorie 1 geldt een indicatieve afstand van 10 meter. Gezien de grote afstand tot omliggende woningen is het (opnieuw) bestemmen van een horecagelegenheid niet bezwaarlijk.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen:

- een gebiedsgericht spoor;
- een soortgericht spoor.

De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Daarnaast zijn gronden die deel uitmaken van het Nationale Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur) planologisch beschermd. De EHS is op provinciaal niveau begrensd in de Verordening ruimte 2014.

In het kader van het initiatief is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze scan zijn verwoord in deze paragraaf.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Ligging gebieden

Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Hollands Diep, op circa 8 kilometer ten noorden van het plangebied.

Het plangebied zelf ligt niet in het Nationale Natuurnetwerk Nederland (de EHS). De gronden westelijk van de Poldersdijk, rond het Zandwiel, maken wel deel uit van de in de Verordening ruimte 2014 aangewezen EHS. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie.



Ligging plangebied ten opzichte van het Nationale Natuurnetwerk Nederland (de EHS)

(Bron: Verordening ruimte 2014)

Relatie initiatief en beschermde gebieden

Aangezien het plangebied geen deel uitmaakt van een Natura 2000-gebied of van de ecologische hoofdstructuur, is van fysieke aantasting (directe aantasting) van deze gebieden geen sprake. Aangezien het hondentrainingscentrum buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied en de EHS wordt gerealiseerd, kan er enkel sprake zijn van indirecte effecten.

Gezien de aard van de activiteiten die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, is de verwachting dat er geen sprake is van negatieve indirecte effecten op beschermde natuurgebieden:

Mogelijke (ver)storingsfactoren:

- De realisatie van het hondentrainingscentrum vindt namelijk niet in het Natura 2000-gebied of EHS zelf plaats, waardoor storingsfactoren zoals oppervlakteverlies, optische verstoring en versnippering geen rol spelen.
- Ook vindt er geen verandering van het grond- en oppervlaktewater plaats. Als gevolg van het initiatief is er geen sprake van oppervlakteverlies en terreintypeverandering aangezien het initiatief plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfscontour van de huidige horeca gelegenheid en op de huidige verharding. Hier zijn geen specifieke waarden aanwezig.
- Er is dan ook geen negatieve invloed op beschermde natuurwaarden. Er zal geen versnippering optreden. De factoren hydrologie, verontreiniging en mechanische effecten zijn niet aan de orde als gevolg van het initiatief, welke plaatsvindt op bestaande verharding.
- Tevens is een eventuele toename van stikstofdepositie als gevolg van het initiatief verwaarloosbaar gezien de beperkte aantallen verkeersbewegingen. Daarnaast is er sprake van verplaatsing van de huidige locatie(s) naar de nieuwe locatie aan de Poldersdijk. Hierdoor is er minder verkeer voor het hondentrainingscentrum zelf nodig.

Mogelijke (ver)storingsfactoren, geluid en licht:

Bovengenoemde storingsfactoren kunnen worden uitgesloten. Licht en geluid zijn aspecten die mogelijk tijdens de gebruiksfase wel van invloed kunnen zijn op beschermde natuurwaarden, gezien de korte afstand tot de EHS.

Om de hinder door eventuele verlichting te beperken zal de initiatiefnemer gebruik maken van lage 'faunavriendelijke' verlichting, gericht naar het midden van de open ruimte. Bij de inrichting van het terrein wordt tevens rekening gehouden met de EHS door het hondentrainingscentrum op het bestaande terrein te situeren, ten oosten van de bestaande bebouwing, waardoor deze bebouwing een akoestische buffer vormt met het nabij gelegen EHS gebied. Door deze mitigerende maatregelen blijven de effecten op omliggende natuurwaarden minimaal of zullen niet optreden.

Mogelijk kunnen in de EHS wel beschermde soorten eventueel gevoelig zijn voor verstoring door blaffende honden en andere menselijke geluiden die verstorend kunnen werken. In het kader van deze scan is daarom gekeken naar welke soorten in het specifieke gebied zouden kunnen voorkomen en welke soorten gevoelig zijn voor geluid.

Relatie initiatief en beschermde soorten

Het bosgebied tegenover de locatie is onderdeel van het Nationale Natuurnetwerk Nederland (de EHS) en aangewezen voor de volgende natuurdoeltypen:



*Natuurbeheertypen:
Haagbeuken- en Essenbos
(links; donkergroen) en*

*Hoog- en laagveenbos (rechts;
lichtblauw).*

Rode ster: planlocatie

Daarnaast is het gezien de habitat mogelijk dat roofvogels kunnen voorkomen welke met name in het broedseizoen gevoelig zijn voor verstoring door geluid.

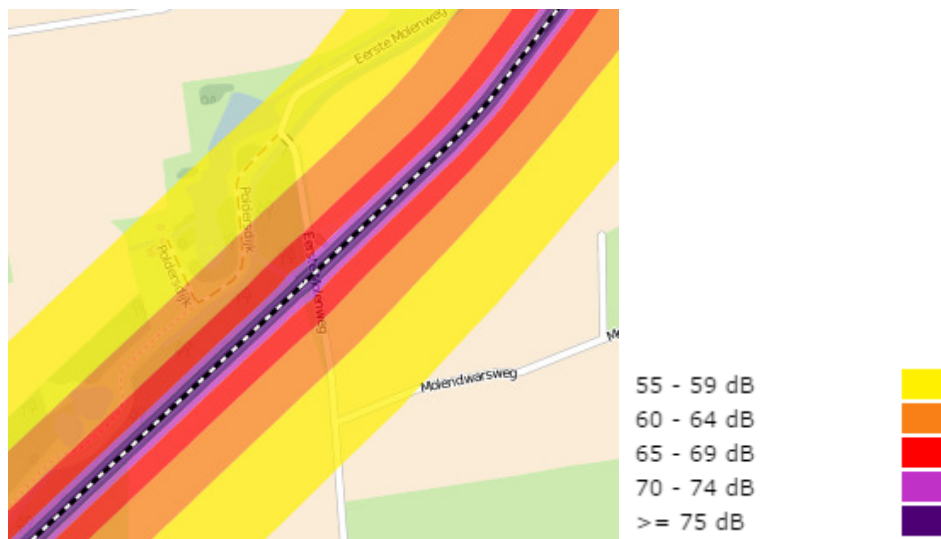
Er kan enkel sprake zijn van verstoring door geluid indien gevoelige soorten daadwerkelijk aanwezig zijn in het tegenovergelegen bosgebied, wil er sprake zijn van effecten. Op basis van de uitgevoerde scan geven de volgende omgevingsaspecten aanleiding tot de conclusie dat er geen effecten vanuit het hondentrainingscentrum ten aanzien van geluid zijn te verwachten:

- mogelijke bestaande verstoring van het EHS- gebied als gevolg van de vrije betreding door en aanwezigheid van wandelaars, al dan niet met hond;
- mogelijke bestaande verstoring van het EHS- gebied als gevolg van de betreding door en aanwezigheid van hengelaars;
- (recente) intensieve rooi- en kapwerkzaamheden in het gebied, waardoor aanwezige vegetatie (met mogelijke verblijf- of broedplaatsen) in ruime mate zijn verdwenen.
- geluid vanuit de naastgelegen spoorlijn, zeer intensief treinverkeer (iedere 8 minuten).

De kennels van het hondentrainingscentrum worden opgericht op 125 m vanaf de rand van de EHS. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' valt een dierenpension in de milieucategorie 3.2. De grootste afstand voor de mogelijke hinderfactoren bedraagt 100 m voor het aspect geluid. Hiervoor geldt 45 dB.

De planlocatie is gelegen naast de spoorlijn Antwerpen-Rosendaal-Rotterdam. Op basis van de geluidkaart spoorverkeer is de geluidbelasting van dit spoor op de omgeving te raadplegen. In 2007 is voor de eerste keer een geluidkaart vastgesteld. Op 29 juni 2012 heeft de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu de tweede geluidkaart voor hoofdspoorwegen vastgesteld. Deze kaart wordt iedere vijf jaar herzien.

Op basis van bijgevoegde uitsnede van deze kaart is de contour van de genoemde spoorlijn af te lezen. Indien vanuit het hondentrainingscentrum een afstand van 100 m wordt uitgezet (de 45dB voorwaarde conform de VNG-brochure) valt deze volledig binnen de zonering rond het spoor in de 55-59 dB zone.



Uitsnede geluidkaart spoor (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een toename van de geluidbelasting op de EHS als gevolg van de honden. Daar komt bij dat er geen sprake is van de aanwezigheid van geluidgevoelige soorten. Voor de EHS zijn geen effecten te verwachten, in de zin van dat er geen aanknopingspunten zijn om wezenlijke aantasting van effecten te voorzien.

4.7.2 Soortbescherming Flora en faunawet

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden mogen worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Relatie initiatief

De kans op effecten op beschermde soorten hangt samen met de volgende beschermde waarden:

- mogelijk aanwezige functie voor vleermuizen;

- broedgevallen van vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest in het plangebied of de omgeving, bijvoorbeeld het nest van een buizerd;
- zwaarder beschermde soorten in het plangebied en de directe omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de burcht van een das.

Op de planlocatie is geen sprake van deze zaken. Bij de afwezigheid van deze verstoringsgevoelige soorten, kunnen effecten vanuit de Flora- en faunawet daarom worden uitgesloten.

Tevens worden in dit geval binnen het plangebied geen ingrepen gedaan die negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten kunnen hebben: er wordt geen bebouwing gesloopt en er worden geen bomen gekapt. De gronden op het achterterrein zijn in de huidige situatie vrijwel volledig verhard, waardoor de aanwezigheid van beschermde soorten kan worden uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat effecten vanuit de Flora- en faunawet kunnen worden uitgesloten.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de zorg voor de archeologische belangen grotendeels een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het doel hiervan is de archeologische waarden op verantwoorde wijze te integreren in het ruimtelijk beleid.

Op 22 september 2011 is het gemeentelijk beleid voor cultuurhistorie en archeologie vastgesteld: **Inspirerend Verleden en Ons Ongeschreven Verleden**. Dit beleid is verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge'. Het plangebied valt binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Een klein deel van het plangebied (de zuidwesthoek) ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', voor het overige deel van het plangebied is geen dubbelbestemming van toepassing.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor bouwwerken en werken of werkzaamheden met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 40 centimeter dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Als gevolg van de uitspraak van Raad van State geldt dit niet voor bouwvlakken. Aangezien in dit deel van het plangebied geen werkzaamheden zijn voorzien, leveren de mogelijk aanwezige archeologische waarden geen belemmeringen op voor het initiatief.



Uitsnede 'Cultuurhistoriekaart Halderberge'

De provincie Noord Brabant beschikt over een Cultuurhistorische waardenkaart. De gemeentelijke uitwerking is opgenomen in de op 6 februari 2014 vastgestelde 'Cultuurhistoriekaart Halderberge' en de bijbehorende rapportage 'Toelichting bij de Cultuurhistoriekaart van de gemeente Halderberge'. Op deze kaart is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'inundatiegebied Zuider Frontier' en is de molen aangeduid als molen. Als gevolg van het ini-

tatief worden de waarden van de locatie en de omgeving niet aangetast. Er is sprake van een gebruikswijziging binnen de bestaande contouren van de locatie. Daarnaast s de toe te voegen bebouwing zowel qua hoogte als oppervlakte beperkt en inpasbaar binnen de bestaande contouren en het omliggende landschap.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen waarvoor planologische bescherming (via het bestemmingsplan) noodzakelijk is.

5 Juridische Planopzet

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Poldersdijk 3, Hoeven' heeft tot doel om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden voor de bebouwing en het gebruik van het perceel Poldersdijk 3. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' is op het perceel - naast een horecagelegenheid - een voorlichtings- en trainingscentrum voor hondenbezitters toegestaan. De bestemming 'Horeca' is hiertoe gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduidingen 'horeca' en 'specifieke vorm van bedrijf – hondentrainingscentrum'. De bouwregels zijn ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, met uitzondering van de mogelijkheid om maximaal 200 m² aan hondenkennels te realiseren.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. De planregels zijn specifiek toegesneden op de activiteiten binnen het plangebied. Voor de opzet van de verbeelding en de planregels is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge', dat in 2011 is vastgesteld. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;

- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Regeling bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om een juridisch-planologische regeling te bieden voor de vestiging van een voorlichtings- en trainingscentrum voor hondenbezitters en een horecagelegenheid op het perceel Poldersdijk 3. De horecagelegenheid is ondersteunend aan het hondentrainingscentrum en zal deels zelfstandig functioneren voor passanten (wandelaars en fietsers). Om de beoogde activiteiten mogelijk te maken is het perceel Poldersdijk 3 in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. De gronden zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – hondentrainingscentrum' en als 'horeca'. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn uitsluitend de betreffende functies toegestaan, zodat omschakeling naar een ander bedrijf niet mogelijk is. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', die geldt voor de uiterste zuidwesthoek van het perceel, is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

De bouwmogelijkheden voor 'reguliere' bedrijfsgebouwen zijn niet verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (250 m²) en de maximale goot- en bouwhoogte (4 respectievelijk 7 meter) zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge'. In de regels is bepaald dat, aanvullend op deze regeling, hondenkennels mogen worden gebouwd tot een oppervlakte van maximaal 200 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter. Tevens is in de regels een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Gronden en bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landschappelijke inpassing' mogen niet eerder ten behoeve van een hondenvoorlichtings-, trainings- en opvangcentrum in gebruik worden genomen, dan nadat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het inrichtingsplan is gerealiseerd. Tevens is geregeld dat de landschappelijke inpassing in stand dient te worden gehouden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan verruimt de gebruiksmogelijkheden op het perceel Poldersdijk 3, maar maakt slechts zeer beperkt extra bebouwing mogelijk. Daarmee is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. De kosten voor realisering van het initiatief komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Het initiatief heeft voor de gemeente Halderberge geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin tevens afspraken zijn gemaakt ten aanzien van planschade.

6.2 Procedures

6.2.1 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Poldersdijk 3, Hoeven' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties: OMWB, provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta, Rijkswaterstaat, brandweer, defensie, cultureel erfgoed, ZLTO, Gasunie en DNWG. Van Waterschap Brabantse Delta, DNWG en provincie Noord – Brabant is een reactie ontvangen, deze zijn als bijlage bijgevoegd:

- Waterschap Brabantse Delta: positief wateradvies, geen verdere opmerkingen;
- DDNWG: heeft geen belangen in het plangebied, geen verdere opmerkingen;
- Provincie Noord – Brabant: er zijn geen provinciale belangen in het geding, het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Deze vooroverleg reacties hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in de toelichting vermeld.

6.2.2 Ter visie legging

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 25 februari 2016 gedurende zes weken, tot en met 6 april 2016 na bekendmaking in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van woensdag 24 februari 2016 ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Er is een zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant. De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

A Om mogelijke negatieve effecten op de EHS te kunnen bepalen, wordt verzocht om een geluidsonderzoek uit te voeren naar de te verwachten geluidbelasting van uit de hondenkennels op het nabijgelegen EHS-gebied. Daarbij kan ook de bestaande geluidbelasting vanaf de spoorlijn worden betrokken.

B Het inrichtingsplan voldoet niet aan de standaard-eisen die daaraan worden gesteld. Om inhoud te geven aan de eisen van fysieke verbetering, wordt verzocht om een verdere verdichting/versterking van de bestaande landschapselementen/begroeiing. Graag de locatie van de inpassing als zodanig bestemmen/duiden.

Wat betreft het genoemde onder A is in hoofdstuk 4 van deze toelichting een nadere onderbouwing opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten.

Wat betreft het genoemde onder B is een nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. In de regels is reeds een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

Formeel is de zienswijze deels gegrond en leidt dit tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt dit niet tot aanpassing van de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan. De voorgenomen weerlegging van de zienswijze is ambtelijk reeds kortgesloten met de provincie. Aangegeven is dat de weerlegging aldus volstaat.