

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Halderberge

Bestemmingsplan

“Slikstraat 2a / Oude
Antwerpsepostbaan 82, Hoeven”

Projectnummer: 152042

Datum: 20 maart 2017

Gemeente Halderberge

Bestemmingsplan

**“Slikstraat 2a / Oude
Antwerpsepostbaan 82, Hoeven”**

Inhoud

1. Toelichting
 2. Regels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1655.BP6011-C001
d.d. : 17-03-2017

Projectleider:	Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Collegiale toets:	Mevr. ing. L.M.M. Soetens.
Status:	Vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer	3
2	GEBIEDSPROFIEL EN PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	De herbestemming en nieuwe situatie	6
3	BELEIDSKADER	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Bodem	23
4.3	Waterhuishouding	24
4.4	Cultuurhistorie	27
4.5	Archeologie	28
4.6	Natuurgebieden	30
4.7	Flora en fauna	31
4.8	Akoestiek	32
4.9	Bedrijven en milieuzonering	33
4.10	Externe veiligheid	35
4.11	Kabels en leidingen	36
4.12	Luchtkwaliteit	36
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	41
5.1	Opbouw van het bestemmingsplan	41
5.2	Regels	41
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	45
6.3	Economische uitvoerbaarheid	45
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
7.1	Vooroverleg	47
7.2	Inspraak	47
7.3	Zienswijzen	47

Bijlage

Bijlage 1	Rapport onderzoek milieuzonering De Roever Omgevingsadvies
Bijlage 2	Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro
Bijlage 3	Nota van beantwoording zienswijze

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Antwerpsepostbaan 82 te Hoeven bevindt zich een grootschalig glastuinbouwbedrijf. Bij dit bedrijf behoren twee bedrijfswoningen. De eerste woning bevindt zich midden op het bedrijfsterrein van het glastuinbouwbedrijf en heeft haar adres op de Antwerpsepostbaan 82. De tweede bedrijfswoning bevindt zich aan de zuidzijde van het glastuinbouwbedrijf aan de Slikstraat 2a.

De heer C.J.W. Jansen, verder initiatiefnemer en voorheen mede eigenaar van het glastuinbouwbedrijf, heeft de tweede bedrijfswoning aan de Slikstraat 2a nog in eigendom. Door het overdragen van de bedrijfsaandelen aan de andere mede eigenaar en door modernisering van de bedrijfsvoering is de noodzaak van de tweede bedrijfswoning komen te vervallen. Initiatiefnemer wenst nu deze bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. Het gebruiken van de tweede bedrijfswoning als reguliere burgerwoning is planologisch beschouwd echter niet toegestaan.

Om de woning als burgerwoning te mogen gebruiken is een herbestemming noodzakelijk. Hierbij wordt toepassing gegeven aan artikel 7.7 lid 4 van de provinciale Verordening ruimte 2014, op basis waarvan een bedrijfswoning omgezet mag worden naar een burgerwoning.

Daarbij geldt als uitgangspunt dat er geen sprake is van vervangende nieuwbouw of andere fysieke veranderingen aan de woning. Daarnaast maken het bestemmingsvlak en het bouwvlak van de resterende agrarische bestemming van het glastuinbouwbedrijf onderdeel uit van het plangebied. De agrarisch bestemde gronden worden verkleind met de gronden welke omgezet worden tot een woonbestemming en in de agrarisch bestemde gronden wordt aangegeven dat nog enkel één bedrijfswoning is toegelaten.

Om te voorzien in een passend juridisch-planologisch kader voor de Slikstraat 2a alsmede de Oude Antwerpsepostbaan 82 dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening te worden doorlopen. Onderhavige rapportage betreft de toelichting van het benodigde bestemmingsplan. Publiekrechtelijk zal daaruit blijken dat voldaan wordt aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Leeswijzer

In het hierop volgende hoofdstuk (2) zal een omschrijving gegeven worden van de bestaande en gewenste situatie. De toetsing aan het vigerend beleid vindt vervolgens plaats in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de planologisch relevante (milieu)aspecten behandeld, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving

toegelicht wordt. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



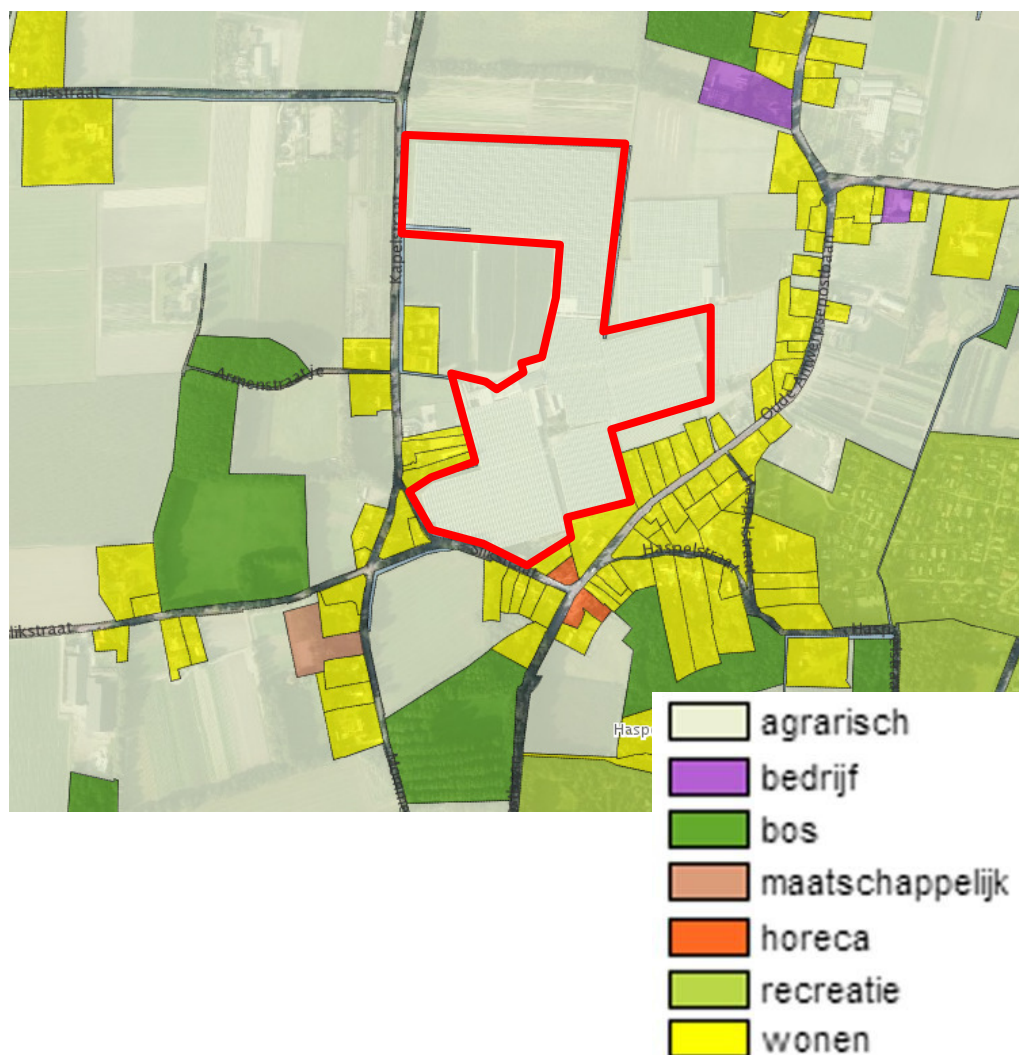
2 GEBIEDSPROFIEL EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Omgeving

Het plangebied is circa 1 kilometer gelegen ten westen van de dorpskern van Hoeven. De betreffende bedrijfswoning is gelegen aan de Slikstraat 2a, terwijl het glastuinbouwbedrijf aan de Oude Antwerpsepostbaan 82 ligt.

Functioneel bestaat de omgeving hoofdzakelijk uit burgerwoningen, afgewisseld met (agrarische) bedrijven. De agrarische bedrijven zijn voornamelijk grondgebonden. Tevens is ten oosten van het plangebied een tweetal horecabedrijven en een recreatiepark gelegen (Bosbad Hoeven). Afbeelding 2 geeft een overzicht van de ligging van deze diverse functies.



Het plangebied

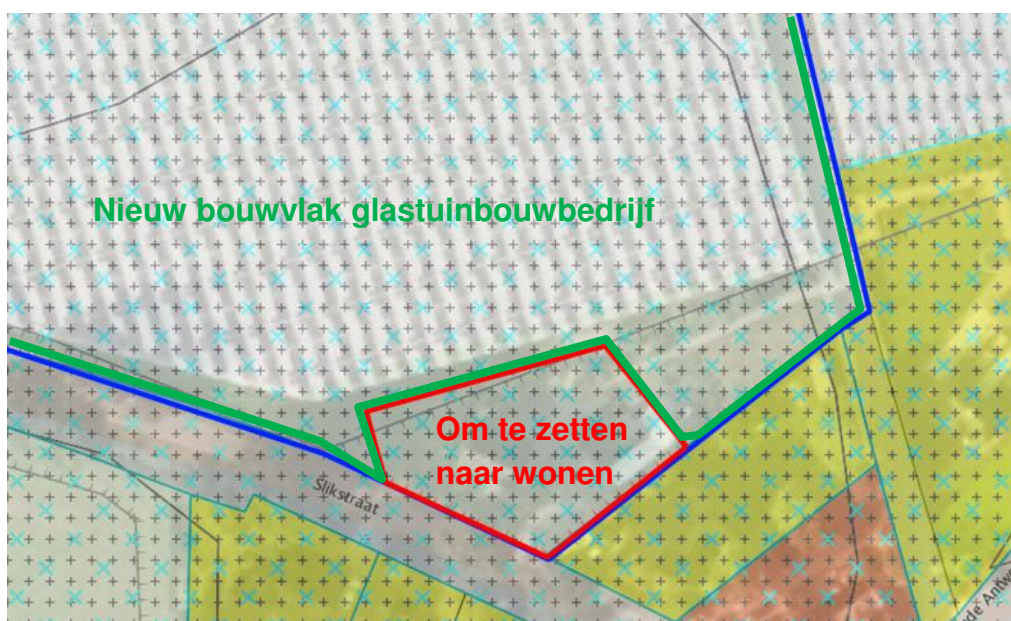
Onderhavig plangebied omvat gronden welke kadastraal bekend staan als gemeente Hoeven, sectie H, nrs. 646, 647, 1545 en 620 (deels). Het geheel heeft een oppervlakte van circa 5,8 ha.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit de om te zetten bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen in de vorm van een vrijstaande garage van circa 40 m² en daaraan aangebouwde overkapping van circa 50 m² (Slikstraat 2a op perceel nr. 646) en de bedrijfsgebouwen van het glastuinbouwbedrijf (Oude Antwerpsepostbaan 82 op de overige percelen). De bedrijfsbebouwing van het glastuinbouwbedrijf bestaat uit de andere bedrijfswoning, diverse bijgebouwen en voornamelijk kassen.

2.2 De herbestemming en nieuwe situatie

Onderhavig plan omvat allereerst de aanpassing van een deel van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, ten behoeve van de omzetting van de betreffende tweede bedrijfswoning naar een burgerwoning. In dat kader wordt het vigerende bouwvlak ter plaatse verwijderd en wordt een deel van dit bouwvlak herbestemd tot de bestemming 'Wonen'. Dit bestemmingsvlak krijgt een oppervlakte van circa 1.000 m². Aan de tweede bedrijfswoning worden geen fysieke veranderingen aangebracht en deze blijft dan ook in zijn huidige vorm gehandhaafd. De vrijstaande garage met aangebouwde overkapping bij de woning blijven gehandhaafd.

Daarnaast wordt het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf aan de Antwerpsepostbaan 82 verkleind en wordt het bedrijf in haar nieuwe vorm opgenomen in onderhavig bestemmingsplan met de bestemming 'Agrarisch'. Het bedrijf wordt daarbij specifiek aangeduid als 'glastuinbouwbedrijf' en het maximum toegestane aantal bedrijfswoningen wordt teruggebracht naar één in plaats van twee, zoals nu nog geldend. De ontwikkelingsruimte (omvang bouwvlak) van het bedrijf wordt afgestemd op de vigerende situatie waarbij het bedrijf 'strak' bestemd wordt.



Afb 3: Afbeelding met voorstel bouwvlak glastuinbouwbedrijf en indicatie nieuw woonperceel

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het sectorale beleid wordt in hoofdstuk 4 besproken.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke

ordering zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen, doordat er geen nieuwe woning wordt gerealiseerd. Het beleid van het Rijk wordt verder geëffectueerd door het Barro en het Rarro. Dat besluit en aanverwante regels wordt hieronder toegelicht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

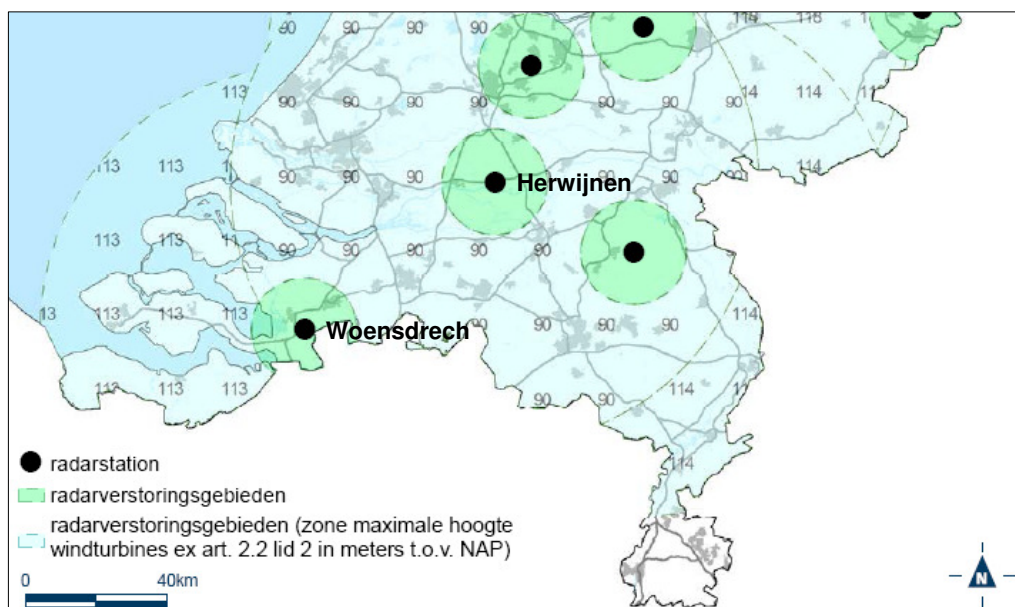
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) biedt de juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijke rijksbeleid te borgen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie, waterveiligheid, hoofdwegen en energievoorziening, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.



Afb. 4: Situering radarverstoringsgebieden radarstations Woensdrecht en Herwijnen.

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het nieuwe radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling en conclusie

Daar er enkel sprake is van een verkleining van het vigerende agrarisch bouwvlak en een planologische omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, voorziet onderhavig plan niet in een stedelijke ontwikkeling, zodat toetsing aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, partiële herziening (Svro)

Toetsingskader

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 recentelijk 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: de ordenende en de beschermende 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 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. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

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.



Accentgebied agrarische ontwikkeling



Gemengd landelijk gebied

Afb 5: Uitsnede kaartbeeld 'Structurenkaart, SVRO (ligging in gemengd landelijk gebied)

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, de verkleining van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf waar de af te splitsen/om te zetten woning onderdeel van uitmaakt en het terugbrengen van het maximum aantal toegestane bedrijfswoningen binnen dat glastuinbouwbedrijf. Een dergelijke ontwikkeling past binnen de principes van zorgvuldig ruimtegebruik daar er geen sprake is van een nieuw ruimtebeslag.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de beleidsregels van de SVRO.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (Verordening ruimte 2014)

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie in wil zetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening' bekend als de Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.

Artikel 7.1. Beschrijving gemengd landelijk gebied

Toetsingskader

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014 wordt het volgende aangegeven:

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.

Beoordeling

Sub 7.1, a:

Onderhavig plangebied is gelegen in het agrarisch gebied van de gemeente Halderberge. Een ruimtelijk plan dat is gelegen in een agrarisch gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen gronden aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd een gebied waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Het onderscheid wordt gebaseerd op het gevoerde ruimtelijke beleid.

Op de afbeeldingen 4 en 5 (Structurenkaart van de SVRO en themakaart Agrarische ontwikkeling en windturbines van de Verordening ruimte 2014) is te zien dat onderhavig plangebied gelegen is in een gebied dat is aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' uit 2011 wordt aangegeven dat het er ten aanzien van gehele buitengebied van Halderberge sprake is van een gemengde plattelandseconomie. Gebieden waar in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd zoals een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw komen in het plangebied namelijk niet voor. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een gemengde plattelandseconomie. Onderhavig plan is van dermate beperkte omvang dat er geen sprake is van een (nadelige) invloed op het karakter van de plattelandseconomie ter plaatse.

Sub 7.1, b:

Niet van toepassing.

Sub 7.2, a:

De bestemmingsregels welke zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan zijn afgestemd op de ontwikkeling welke de initiatiefnemer voor ogen heeft. Tevens wordt aangesloten bij de algehele planregels welke gelden voor de woonbestemmingen in het buitengebied van Halderberge. Zoals reeds aangegeven wordt voldaan aan de eisen welke gesteld zijn in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014.

Sub 7.2, b:

Niet van toepassing.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 7.7. Wonen

Toetsingskader

In artikel 7.7 lid 1 wordt aangegeven dat in eerste instantie een bestemmingsplan de bouw van een woning in gemend landelijk gebied moet uitsluiten. Lid 4 van dit betreffende artikel geven hier echter een uitzondering op.

In lid 4 wordt namelijk het volgende gesteld:

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan 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.

Beoordeling

Lid 4 van artikel 7.7 is van toepassing aangezien er sprake is van een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het kader van onderhavig plan resteert er één bedrijf met één bedrijfswoning, aangezien er sprake is van een voortzetting van een bestaande situatie. De tweede bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Van overtollige bebouwing bij de omgezette tweede bedrijfswoning naar burgerwoning is geen sprake. De bestaande bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 90 m² blijven gehandhaafd.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014.

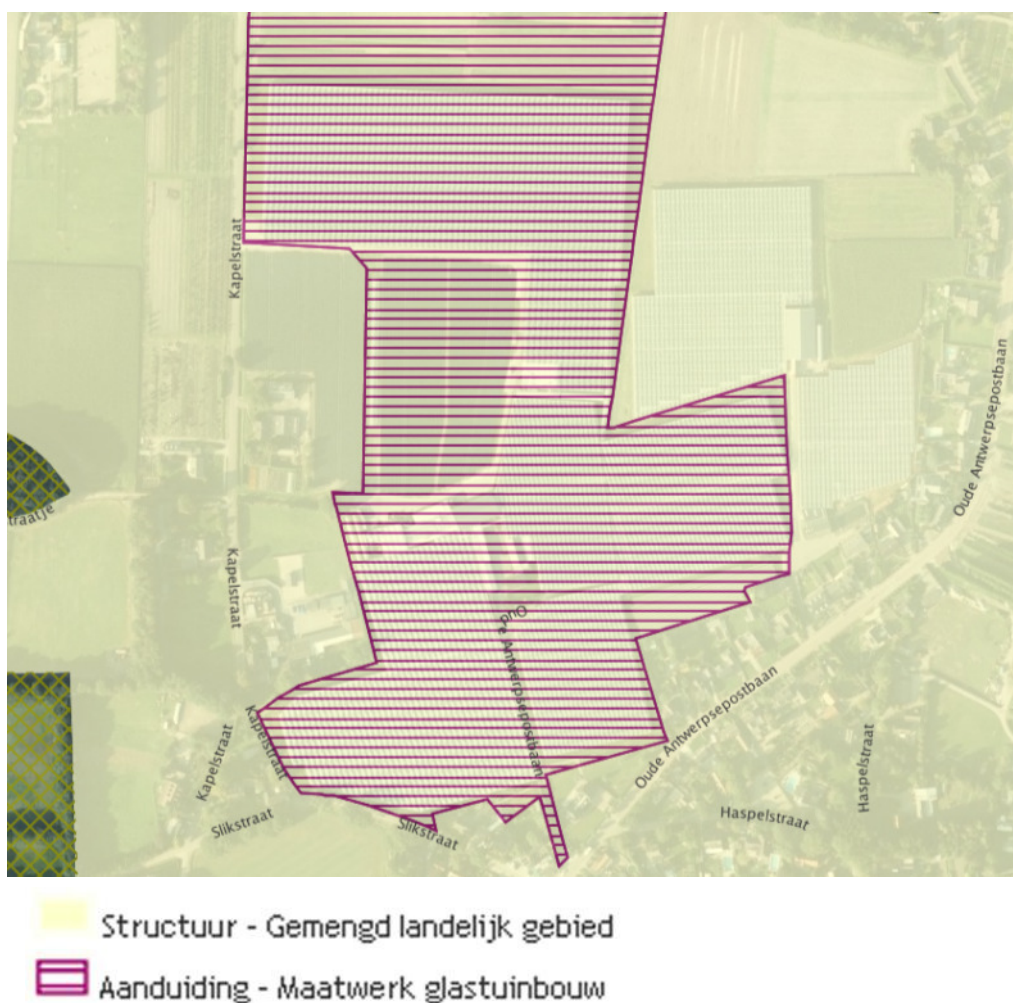
Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 wordt het volgende aangegeven:

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.

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.



Afb 6: Uitsnede themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines', Verordening ruimte 2014

Beoordeling

Sub 1, a:

Daar er sprake is van enkel een planologische omzetting van een bestaande woning en verkleining van een bestaand bouwvlak, is van een veranderende ruimtelijke impact geen sprake. Derhalve wordt het niet noodzakelijk geacht de woning 'extra' landschappelijk in te passen.

Sub 1, b:

Zie toetsing aan sub 2.

Sub 2, a:

In onderhavig geval wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, waarbij de agrarische bestemming deels, na splitsing omgezet wordt naar een woonbestemming.

Sub 2, b:

Van een uitbreiding van het op het basis geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is geen sprake.

Sub 2, c:

Een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 3.2.3 van onderhavige toelichting.

Sub 2, d:

In het kader van onderhavig plan is er sprake van een bestaande situatie. De positie van de tweede bedrijfswoning die wordt gebruikt als burgerwoning blijft ongewijzigd, alsmede de bijbehorende bijgebouwen. Daarnaast zijn in de woonbestemming diverse bouwregels opgenomen welke er op toezien dat de bebouwing compact blijft. Zo dient bij eventuele herbouw gebouwd te worden binnen het bestemmingsvlak en geldt de verplichting dat vrijstaande bijgebouwen binnen een afstand van 25 meter van het hoofdgebouw gerealiseerd moeten worden. Op basis hiervan blijft er sprake van een geconcentreerde bebouwingsopzet.

Sub 3, a:

In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting worden de diverse planologisch relevante onderzoeksaspecten behandeld en voorzien van een onderbouwing.

Sub 3, b:

Daar er geen veranderingen zullen plaats vinden in de bebouwingsopzet is vanzelfsprekend sprake van een inpasbaarheid in de omgeving. Van (negatieve) effecten ten aanzien van milieuaspecten en de volksgezondheid en is gezien de kleinschaligheid van onderhavig plan eveneens geen sprake.

Sub 3, c:

De verkeersintensiteit zal logischerwijs, doordat sprake is van een bestaande woning, niet veranderen door toedoen van onderhavig plan.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan artikel 3, lid 1 van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte 2014 stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Het vierde lid van dit artikel bepaalt dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

Ter uitwerking van artikel 3.2 hanteert de provincie de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling”. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek ‘maatwerk met menselijke expertise’, de methodiek ‘verrekening in euro’s’ en de methodiek ‘verevening met oppervlaktes’. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad worden gehanteerd.

Beoordeling

Ter uitwerking van de provinciale handreiking kwaliteitsverbetering landschap is door de regio West-Brabant een nadere notitie kwaliteitsverbetering opgesteld (versie 18 december 2014.). Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014, ook toepassing geven aan artikel 3.2.

De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de ‘couleur locale’ te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014.

In de notitie worden de volgende categorieën onderscheiden, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang:

- 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 relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

In de notitie zijn tevens diverse specifieke voorbeelden genoemd van ontwikkelingen welke als categorie 1 gezien kunnen worden. Als voorbeeld wordt hier onder andere aangegeven een project waarbij sprake is van een wijziging van de bestemming Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, met een omvang van minimaal 1 ha., in de bestemming 'Wonen' mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert (wat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan zijn). Onderhavig plan past binnen deze omschrijving en voldoet tevens aan de gestelde voorwaarden uit de notitie. Derhalve wordt onderhavig plan gezien als een categorie 1 ontwikkeling en is een verdere investering in een 'extra' kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk. De provincie Noord-Brabant is daarover in juli 2015 reeds geïnformeerd en kan instemmen met de hierboven geschetste toepassing van de notitie kwaliteitsverbetering.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat onderhavig plan voldoet aan hetgeen in de notitie kwaliteitsverbetering van de regio West Brabant en Verordening ruimte 2014 gesteld is ten aanzien van kwaliteitsverbetering.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Halderberge 2025

Toetsingskader

De Structuurvisie Halderberge 2025 is op 20 juni 2013 vastgesteld. In de Structuurvisie Halderberge, waarin de locatie het thema 'te transformeren' en 'te verbreden' gebied heeft meegekregen, zijn de hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economische en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2025. In de Structuurvisie Halderberge worden onder meer het duurzaam ruimtelijk en het duurzaam maatschappelijk structuurbeeld beschreven. Deze termijnbeelden worden het fundament van de gemeente Halderberge en zorgen na een confrontatie met de bestaande en toekomstige beleidsopgaven voor een visie op het gehele grondgebied.

Beoordeling en conclusie

Het thema 'transformatie' is niet relevant voor onderhavig plan. Dit gaat namelijk in op de mogelijkheden tot uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf. Daar gaat onderhavig plan niet over.

Het thema 'verbreden' is gelegen op de gronden waar de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Deze gronden betreffen de lintbebouwing van de Slikstraat. Ten aanzien van verbreden in lintbebouwing stelt de structuurvisie dat er mogelijkheden zijn voor de verbreding van het gebruik van de bebouwing onder de voorwaarde dat de bestaande open doorzichten gehandhaafd blijven. In onderhavig plan blijft er sprake van het wonen. Er vindt geen functiewijziging plaats. De bepalingen van de structuurvisie staan het planvoornemen niet in de weg.

3.4.2 Woonvisie Halderberge: diversiteit in kwaliteit

Toetsingskader

De woonvisie van Halderberge (daterend van 9 december 2013) is gebaseerd op de volgende centrale uitgangspunten:

- De kernen van Halderberge hebben ieder een eigen kwaliteit en identiteit. Het woonbeleid draagt bij aan het handhaven en versterken daarvan.
- De nieuwbouwproductie van Halderberge is gebaseerd op de eigen behoefte van de gemeente en een beperkte groei die voortkomt uit de ontwikkeling van Borchwerf, de Agro Food Cluster en de opvang van arbeidsmigranten. Promotie en marketing van Halderberge zijn nodig voor het bereiken van de gewenste productie en zijn daardoor aandachtspunten bij het woonbeleid.
- Starters en senioren verdienen aandacht in iedere kern.
- De uitvoering van het woonbeleid wordt gewaarborgd door een nauwe samenwerking tussen de gemeente en de partners in het woonbeleid.

Nieuwbouw moet bijdragen aan het handhaven en versterken van de kwaliteit van de verschillende kernen. Dit sluit aan op één van de centrale uitgangspunten van de woonvisie: de kernen van Halderberge hebben ieder een eigen kwaliteit en identiteit. Het woonbeleid draagt bij aan het handhaven en versterken daarvan.

Gezien de afnemende bevolkingsgroei krijgt kwaliteit een steeds centralere rol in het woonbeleid. De opgave verschuift steeds sterker van kwantiteit naar kwaliteit.

Beoordeling en conclusie

Het voor de woonvisie relevante onderdeel van onderhavig plan heeft betrekking op de planologische 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 voorliggende planontwikkeling en is derhalve niet relevant.

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Deelgebieden Hoeven en Oudenbosch”

Toetsingskader

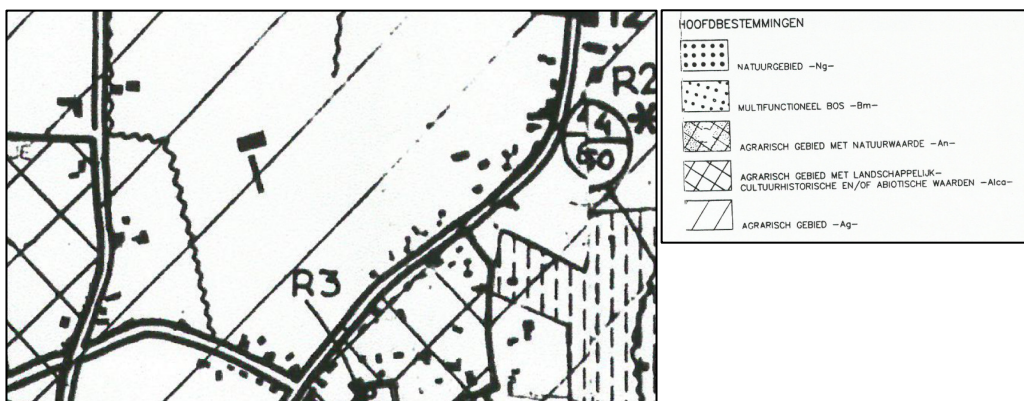
Daar het plangebied grotendeels geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Halderberge” van 22 september 2011 (onder andere niet in werking getreden als gevolg van een reactieve aanwijzing van de Provincie Noord-Brabant en als gevolg van de uitspraken van de Raad van State uit 2013), geldt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Deelgebieden Hoeven en Oudenbosch” dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 maart 1997.

Beoordeling en conclusie

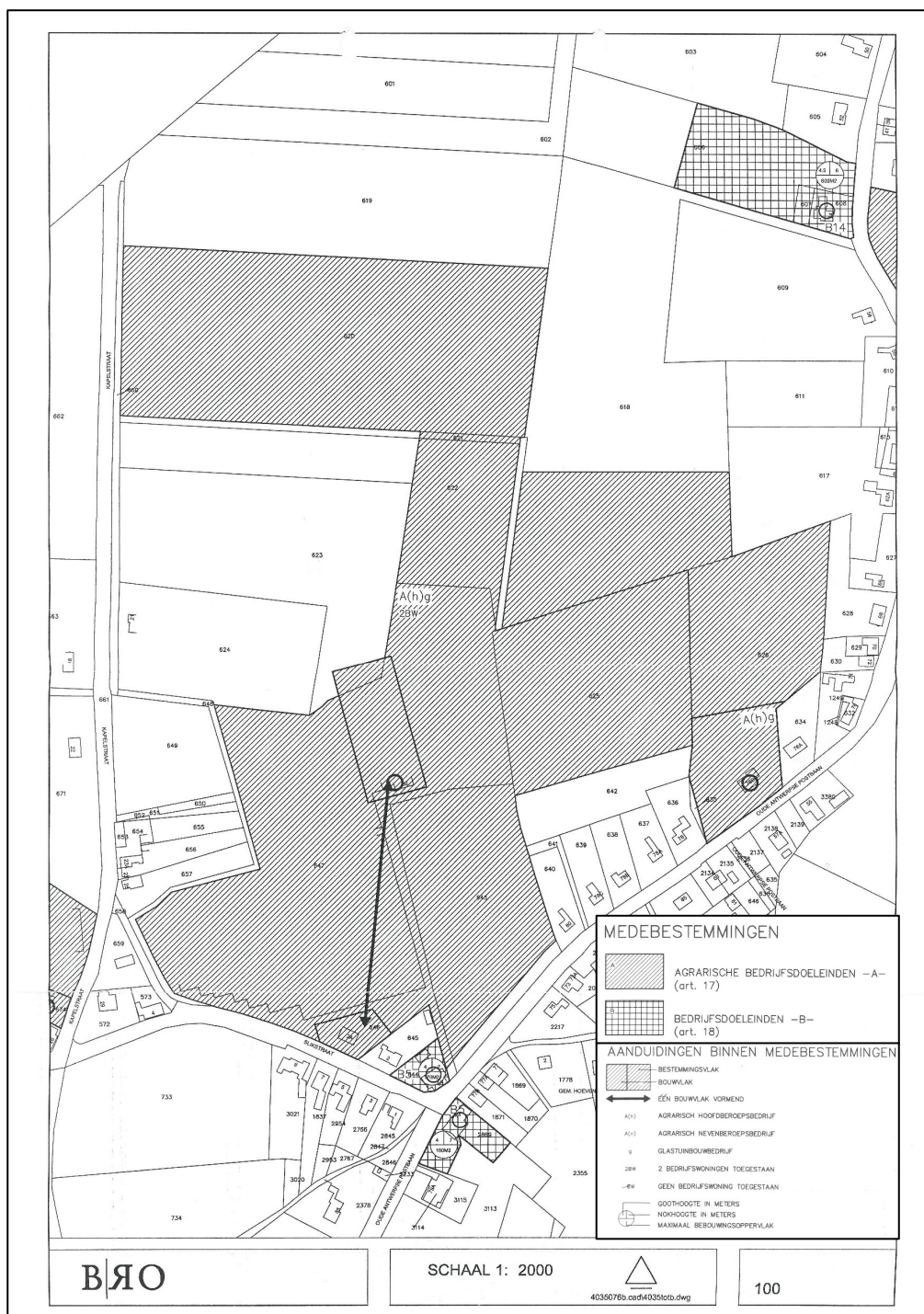
De betreffende gronden in het plangebied zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden en meer specifiek voor glastuinbouw. Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen toegestaan en met een koppelteken zijn de bouwvlakken aan elkaar gekoppeld.

Het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf aan de Antwerpsepostbaan 82 wordt verkleind ter plaatse van de tweede bedrijfswoning en het bedrijf wordt in haar nieuwe vorm opgenomen in onderhavig bestemmingsplan met de bestemming ‘Agrarisch’. Het bedrijf wordt daarbij specifiek aangeduid als ‘glastuinbouwbedrijf’ en het maximum toegestane aantal bedrijfswoningen wordt teruggebracht naar één in plaats van twee, zoals nu nog geldend. De ontwikkelingsruimte (omvang bouwvlak) van het bedrijf wordt afgestemd op de vigerende situatie waarbij het bedrijf ‘strak’ bestemd wordt. De voormalige tweede bedrijfswoning krijgt dan een woonbestemming.

Het verkleinen van het agrarisch bouwvlak vormt geen strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Het gebruiken van de bedrijfswoning als burgerwoning is wel strijdig en derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Passende wijzigings- of afwijkingsregels binnen het vigerend planologisch kader ontbreken daarbij. Onderhavig bestemmingsplan voorziet derhalve in het benodigde juridisch-planologische kader. Daarbij is het kader afgestemd op de regels van de eerste herziening voor het bestemmingsplan van het buitengebied. Dit herzieningstraject loopt parallel met onderhavig bestemmingsplan.



Afb 7: Uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Buitengebied Deelgebieden Hoeven en Oudenbosch’, kaart hoofdbestemmingen.



Afb 8: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebieden Hoeven en Oudenbosch', kaart medebestemmingen

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Tevens moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r..

Ten behoeve van het planvoornemen heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het voornemen wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan het Besluit m.e.r..

4.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van

historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

In het kader van onderhavig plan vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats, aangezien het enkel een planologische omzetting betreft van bedrijfswoning naar burgerwoning. Ook de verkleining van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf met 1.000 m² betreft enkel een aanpassing van de planologische regeling zonder fysieke gevolgen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;

- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals teruggewinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' (vastgesteld 24 februari 2015).

Voor nieuwbouw geldt dat het 'schone' regenwater van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke

afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2.000 m²: 'Waterneutraal' bouwen;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2.000 m²: geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel.

Beleid gemeente Halderberge

De beleidsregels die de gemeente Halderberge hanteert ten aanzien van water zijn opgenomen in het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2019' (november 2013). Het gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Halderberge geeft aan hoe de gemeente het rioleringsstelsel in de diverse kernen van de gemeente wil beheren, onderhouden, verbeteren en uitbreiden. De doelen zijn als volgt:

1. Inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerd stedelijk afvalwater;
2. Doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
3. Het voorkomen van overlast of onderlast van de grondwaterstand;
4. Het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
5. Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem, grondwater voorkomen;
6. Zorgen dat zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt.

Hierbij is van belang dat de definitie van stedelijk afvalwater ten opzichte van voorheen beter is omschreven, zodat tegenwoordig duidelijk onderscheid wordt gemaakt in (stedelijk) afval- en hemelwater. Stedelijk afvalwater omvat huishoudelijk water of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. Hemelwater wordt, zolang het niet in aanraking komt met ander afvalwater of verontreinigingen, niet meer beschouwd als afvalwater. Naast de beheerstaken worden in de planperiode 2014-2019 de volgende activiteiten verricht:

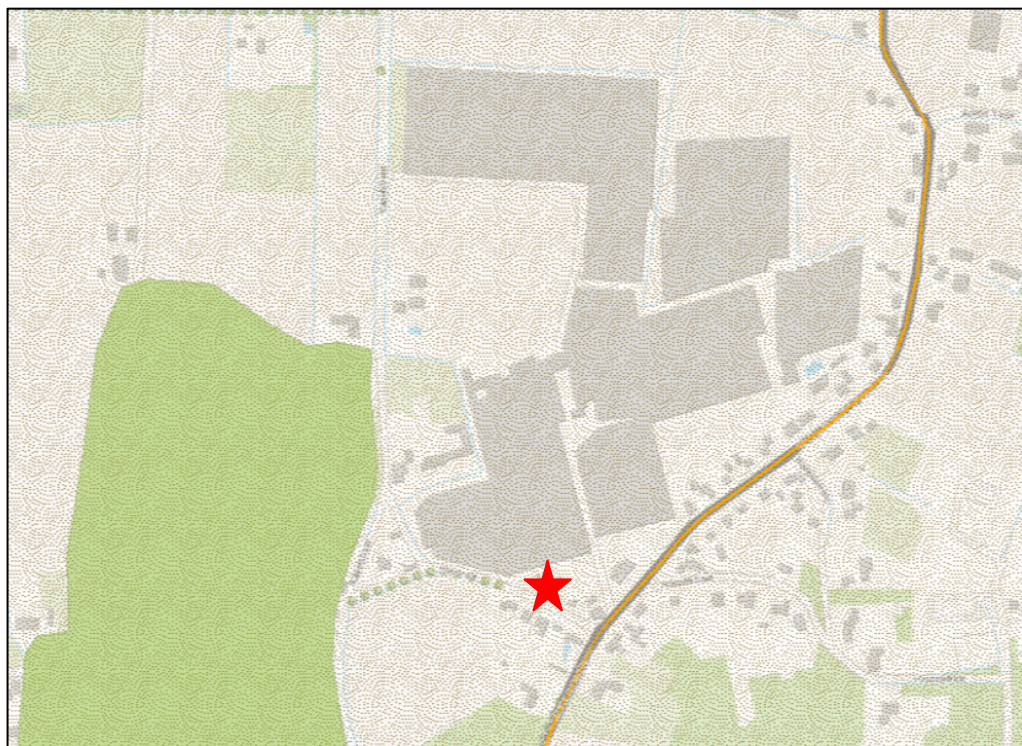
- Actualisering BRP's
- Opzetten grondwatermeetnet
- Opzetten waterloket
- Opstellen hemelwaterstructuurplan
- Diverse maatregelen ten behoeve van het verbeteren hydraulisch functioneren
- Doelmatig afkoppelen verhard oppervlak
- Deelnemen aan OAS Studie

Beoordeling

Daar het enkel om een planologische omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning betreft (waarbij het agrarisch bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf met circa 1.000 m² wordt beperkt), zullen er geen veranderingen plaats vinden aan de waterhuishoudkundige situatie. Tevens vinden er geen veranderingen plaats aan het verhard oppervlak.

Conclusie

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



- | | |
|--------------------------------------|---|
| Regio | ▲ Zichtrelaties (vlak) |
| Complex van cultuurhistorisch belang | Eendenkooi |
| Archeologische landschappen | Molenbiotoop |
| Cultuurhistorische vlakken | Schootsveld |
| Cultuurhistorische landschappen | ▲ Historische geografie (lijn) |
| Monumentale bomen | — Zeer hoog |
| Overige bouwkunst | — Hoog |
| Zichtrelaties (lijn) | — Redelijk hoog |
| | Historische stedenbouw |
| | Historisch groen |
| | Historische geografie (vlak) buiten de... |

Afb 9: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebieden Hoeven en Oudenbosch'. De woning is aangeduid met een ster.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 2 Bro gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische

geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (zie afbeelding 7). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beleid gemeente

De gemeente heeft op 22 september 2011 een beleid (Cultureel erfgoed Halderberge 'Inspirerend Verleden') vastgesteld waarin sprake is van zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen Halderberge. De centrale visie van deze nota luidt: cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Opgenomen is dat bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen cultuurhistorie een volwaardige plaats én inbreng dient te krijgen. Derhalve dient er een gedegen kennis van de aanwezige cultuurhistorische / monumentwaarden verkregen te worden. Aanvullend is op het beleid per 6 februari 2014 een gemeentelijke Cultuurhistoriekaart beschikbaar. De informatie op deze kaart is vergelijkbaar met de provinciale CHW als hierboven vernoemd en weergegeven.

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan zowel het gemeentelijk beleid als de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied zelf en in de naaste omgeving geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

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.

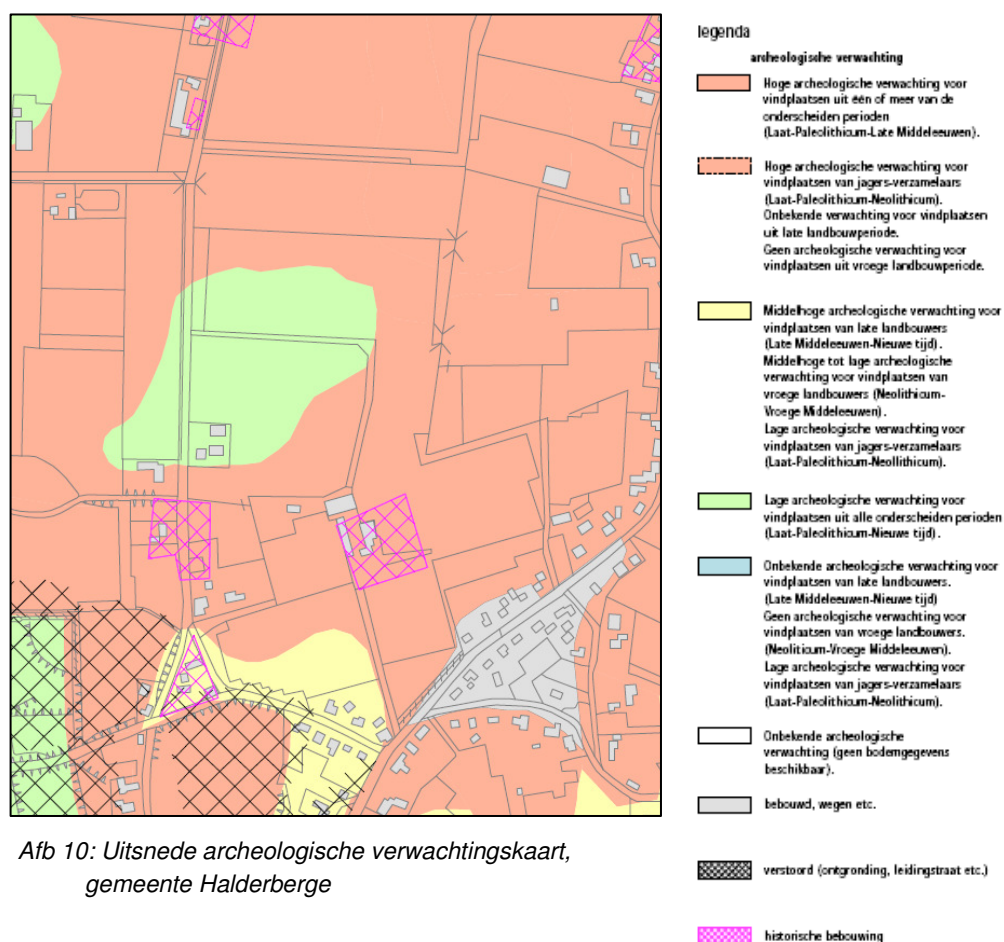
Beleid gemeente Halderberge

Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge, "Ons ongeschreven verleden", van 22 september 2011 heeft tot doel het 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.

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 archeologische onderzoek noodzakelijk en er gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming.



Afb 10: Uitsnede archeologische verwachtingskaart, gemeente Halderberge

Onderhavig plangebied, zie bovenstaande afbeelding, omvat diverse archeologische verwachtingswaarden, bestaande uit hoge verwachtingswaarden, middelhoge verwachtingswaarden en lage verwachtingswaarden. Daarnaast bevindt zich in het

plangebied historische bebouwing in de vorm van de bedrijfswoning aan de Oude Antwerpsepostbaan 82.

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet enkel in een planologische omzetting van één van de bedrijfswoningen naar een burgerwoning, een verkleining van het bouwvlak en het toestaan van de bestaande bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf. Er vinden derhalve in het kader van onderhavig plan geen bodemverstorende activiteiten plaats welke van invloed zouden kunnen zijn op de ter plaatse aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

De planregels van onderhavig plan omvatten wel twee dubbelbestemmingen ter bescherming van de hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Het betreft hier respectievelijk de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' waarin beperkende regels zijn opgenomen ten aanzien van bodemverstorende activiteiten.

Conclusie

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

4.6 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Daar er enkel sprake is van een planologische wijziging van bedrijfswoning naar regulier wonen, zonder fysieke veranderingen is er geen sprake van een significant effect op beschermde natuurgebieden.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Daar er enkel sprake is van een planologische wijziging, zonder fysieke veranderingen is van een negatieve invloed op de ter plaatse aanwezige flora en fauna geen sprake. Een onderzoek naar flora en fauna is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Akoestiek

Toetsingskader

Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wro de waarden als bedoeld in artikel 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in artikel 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Spoorweglawaaai

Een spoorweg die is aangegeven op de kaart, bedoeld in artikel 106 van de Wgh, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven op die kaart. Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven in tabel II (artikel 1.4a Besluit geluidhinder, Bgh), afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.

Geluidzone 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. Voor het vliegveld Seppe (Breda International Airport) is een geluidzone vastgesteld. Deze geluidzone is niet gelegen over onderhavig plangebied en daarmee niet relevant voor het plan.

Beoordeling

De verkleining van het bouwvlak is niet relevant in het kader van het aspect akoestiek. Ten aanzien van akoestiek gelden voor bedrijfswoningen dezelfde normen als voor burgerwoningen (met uitzondering van eventuele overlast vanuit het eigen bedrijf). De planologische omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning voorziet niet in een fysieke verandering en derhalve zijn er ook geen gevolgen voor het aspect akoestiek vanuit de Wet geluidhinder.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en geluidzone vliegvelden geen belemmeringen vormen voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige 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.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In het buitengebied wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen gebiedstype 'gemengd buitengebied' of gebiedstype 'rustig buitengebied'. In het geval van een gemengd buitengebied mag er bij bepaling van de richtafstanden een afstandsstap terug genomen worden (met uitzondering van het aspect gevaar). Voor een glastuinbouwbedrijf (sbi code; 0112, 011, 012, 013) worden de volgende richtafstanden opgegeven:

Aspect	Richtafstand op basis van milieucategorie 2	
	Rustig buitengebied	Gemengd buitengebied
Geur	10 m	0 m
Stof	10 m	0 m
Geluid	30 m	10 m
Gevaar	10 m	10 m

Deze richtafstanden dienen vanuit de inrichtingsgrens/bestemmingsgrens gemeten te worden.

Een bedrijfswoning is qua hindergevoeligheid voor externe factoren/bedrijven gelijkwaardig aan een burgerwoning. Dit heeft als gevolg dat een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning geen (nadelige) milieukundige consequenties mag hebben. Aangetoond dient te worden dat er geen belemmeringen ontstaan in de (milieukundige) relatie tussen de betreffende woning en het bedrijf waarvan de woning (voorheen) onderdeel uitmaakt(e).

Op basis van de gebiedsomschrijving zoals opgenomen in paragraaf 2.1 kan worden gesteld dat onderhavig plangebied gelegen is in een gemengd buitengebied. De betreffende woning is op circa 6 meter gelegen van de nieuwe achterste bestemmingsgrens van de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' en op circa 11 meter van de kassen en derhalve kan niet voldaan worden aan de geldende richtafstanden voor de aspecten geluid en gevaar. Om inzichtelijk te maken dat er geen sprake is van belemmeringen is door De Roever Omgevingsadvies in maart 2017 een onderzoek uitgevoerd naar ten aanzien van deze aspecten alsmede een onderzoek of het glastuinbouwbedrijf onevenredig wordt benadeeld door de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Het rapport van dit advies is als **bijlage 1** bij onderhavige toelichting toegevoegd. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de woning aan Slikstraat 2a sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. De aspecten geluid en gevaar vormen geen belemmering. Daarnaast blijkt dat het glastuinbouwbedrijf niet onevenredig in haar belangen dan wel ontwikkelingsmogelijkheden wordt geschaad.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de omzetting van de tweede bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de Regeling als ook de risicokaart geraadpleegd. De gegevens tonen dat in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn die belemmerend kunnen zijn voor het planvoornemen. In het plangebied is wel een gasstation behorende bij het glastuinbouwbedrijf aanwezig, maar deze valt niet onder de normen van het Bevi en omvat geen risicocontour.

Conclusie

Het Bevi vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10-6 per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De rijks-,

vaar- en spoorwegen zijn beoordeeld in het kader van de externe veiligheid. In voorliggend plan zijn er geen transportassen aanwezig die in het kader van de externe veiligheid een risico zouden kunnen vormen voor het planvoornemen. De bij het vliegveld Seppe behorende obstakelvrije contouren inzake start- en landingshoogten belemmeren het planvoornemen niet. Deze hoogten worden met het planvoornemen niet gehaald.

Conclusie

Het Bevt vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Wanneer sprake is van buisleidingen dient de gemeente in bestemmingsplannen een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. Daarnaast worden er eisen gesteld aan het verwerken van de ruimtelijke reservering in een bestemmingsplan. De ruimtelijke reserveringen dienen binnen 5 jaar opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Conclusie

Het Bevb is geen belemmering voor onderliggend planvoornemen.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied of naaste omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Wet luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het

effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

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

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor een toename aan verkeersaantrekkende werking doordat er sprake is van een bestaande woning en derhalve ook niet voor (negatieve) gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een vormm.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Per saldo komt er dus geen woning bij. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen

of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

De verkleining van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf met circa 1.000 m² is eveneens geen stedelijke ontwikkeling.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto artikel 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden (zie onderzoek flora en fauna in bijlage 2). Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie of een waterwingebied. Het plangebied is wel gelegen in een boringsvrije zone. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. Tevens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies.

De regels beschrijven hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. Voor de regels is in het kader van eenduidigheid en rechtsgelijkheid uitgegaan van de regels als behorende bij de eerste herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3: Agrarisch

Deze bestemming geldt voor het glastuinbouwbedrijf, waarvan de af te splitsen woning onderdeel uitmaakt. De gronden worden uitsluitend bestemd voor een glastuinbouwbedrijf met bijbehorende voorzieningen en in de planregels is vastgelegd dat ter plaatse één bedrijfswoning is toegestaan.

Artikel 4: Wonen

De gronden rondom de woning zijn bestemd met de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak is niet groter dan 1.000 m². De inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³. Het aantal vierkante meters aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m². Indien er sprake is van herbouw dient een nieuwe woning op de bestaande fundamente te worden herbouwd (zonder uitbreidingsmogelijkheden), zoals ook omschreven in artikel 8.

Artikel 5: Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarden. Op de gronden 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 oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m².

Artikel 6: Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Op de gronden 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 oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is vastgelegd dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 8: Algemene bouwregels

Dit artikel omvat diverse (bouw)regels ten aanzien bestaande maatvoering, ondergronds bouwen en vervangende (nieuw)bouw.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In dit artikel is vastgelegd wat in ieder geval als strijdig gebruik gezien wordt. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om in afwijking van de gebruiksregels uit artikel 4, bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 10: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel omvat de regelingen welke gelden voor de aanduidingen 'bebouwingsconcentraties', 'luchtvaartverkeerzone - 5', 'luchtvaartverkeerzone - 6' en 'luchtvaartverkeerzone – 7'.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel voorziet het bevoegd gezag in de mogelijkheid om voor diverse aspecten in afwijking van de regels uit de overige artikelen een omgevingsvergunning te verlenen. Het gaat hierbij onder andere over afwijkende (hoogte)maten en het op kunnen vangen van meetverschillen

Artikel 12: Overige regels

In dit artikel wordt ingegaan op overige wettelijke regelingen de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening en nadere eisen die het bevoegd gezag kan stellen.

Tevens omvat dit artikel een voorrangsregeling ten aanzien van de dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 14: Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 15: Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Slikstraat 2a / Oude Antwerpsepostbaan 82, Hoeven".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Bro. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Op basis van artikel 6.2.1a onder b en c van het Bro zijn er geen verhaalbare kosten aangezien er geen sprake is van een bouwplan. Derhalve is geen exploitatieplan nodig. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening alsmede omtrent het verhaal van planschade. De overeenkomst is op 29 september 2015 getekend en heeft het kenmerk nr. 324662.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is het bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartners. Dit zijn onder andere:

- DELTA Netwerkgroep;
- Gasunie;
- Brandweer Midden- en West-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Provincie Noord-Brabant.

De diverse overlegpartners hebben digitaal gereageerd. De overlegreacties zijn gebundeld opgenomen als **bijlage 2** bij deze toelichting. Geen van de partners heeft een inhoudelijke bezwaar tegen het planvoornemen.

7.2 Inspraak

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 wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen ex artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3:4 Awb. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen als toegevoegd in **bijlage 3** bij deze toelichting. Het ontwerp bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze beperkt aangepast tot een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Bijlage 1

Rapport onderzoek milieuzonering
De Roever Omgevingsadvies

Bijlage 2

Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

Bijlage 3

Nota van beantwoording zienswijze

