



Bestemmingsplan

Bosschendijk 140 en 215a te Hoeven

In opdracht van:	Familie De Bont
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, AgROM
Versie:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.1655.BP6028-C001
Datum:	6 oktober 2022

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	6
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PLANGEBIED	6
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	7
2.3. BESCHRIJVING EN MOTIVERING NIEUWE SITUATIE.....	9
2.4. VERTALING VAN DE GEWENSTE ONTWIKKELING IN HET BESTEMMINGSPLAN	9
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	11
3.1. INLEIDING.....	11
3.2. RIJK.....	11
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	13
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	22
4.1 WATER	22
4.2 BODEM.....	24
4.3 FLORA EN FAUNA	25
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	26
4.5 GELUID	30
4.6 LUCHT.....	30
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	33
4.8 MILIEUZONERINGEN	35
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	37
4.10 VERKEER EN PARKEREN.....	38
4.11 LUCHTVAART.....	38
4.12 GEUR.....	39
4.13 VOLKSGEZONDHEID	41
4.13.1 VEEHOUDERIJ	41
4.13.2 SPUITZONES	43
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	45
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	45
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
6.1. ALGEMEEN	47
6.2. HOOFDOPZET	47
6.3. ALGEMENE INDELING PLANREGELS	47
HOOFDSTUK 7: HANDHAVINGSPARAGRAAF	49

BIJLAGEN

- Omgevingsdialoog in het kader van bestemmingsplan Bosschendijk 140 en 215a te Hoeven.
- Vooroverlegreacties op voorontwerpbestemmingsplan Bosschendijk 140 en 215a te Hoeven

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is decennia eigenaar geweest van het tuincentrum aan de Bosschendijk 140, te Hoeven en woont aan de overzijde van de weg aan de Bosschendijk 215A in de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning. Deze woning is rond de millenniumwisseling gebouwd ter vervanging van een woning die eerder op het perceel Bosschendijk 140 stond.

Initiatiefnemer heeft het bedrijf aan de Bosschendijk 140 onlangs verkocht, waarbij de bedrijfswoning buiten de koop is gebleven. De kopers van het bedrijf hadden geen interesse in een bedrijfswoning en initiatiefnemer heeft de intentie om zelf in de voormalige bedrijfswoning te blijven wonen.

Op basis van de vigerende planologische situatie is dit niet mogelijk en ontstaat bij de gewenste situatie een illegale woonsituatie daar in de bedrijfswoning uitsluitend een aan het bedrijf gelieerd persoon mag wonen. Om deze problematiek te ondervangen dienen het bedrijf en de bedrijfswoning planologisch van elkaar gescheiden te worden, met dien verstande dat de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt omgezet.

Hiertoe is bij de gemeente Halderberge een principeverzoek ingediend. De gemeente Halderberge heeft in haar schrijven d.d. 14 maart 2017 aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedure waarmee genoemd initiatief mogelijk gemaakt kan worden. Als voorwaarde voor de medewerking wordt onder andere gesteld dat de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning uitgesloten dient te worden. Daartoe wordt het bestemmingsplan voor de kavels aan de Bosschendijk 215A en Bosschendijk 140 herzien.

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch planologisch kader geboden, waarin de gewenste situatie wordt vastgelegd.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de gemeente Halderberge aan de Bosschendijk 215A en Bosschendijk 140 te Hoeven. Het plangebied betreft de volgende kadastraal geregistreerde percelen: onder gemeente Hoeven, sectie H, nummer 2410 (het zuidelijk deel van dat perceel) en sectie F nummers 862 en 864.

De begrenzing van het deel van het plangebied aan de Bosschendijk 215a is als volgt:

- aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Bosschendijk;
- aan de oostzijde grenst het plangebied aan het woonperceel ter plaatse van de Bosschendijk 217;
- aan de noordzijde grenst het plangebied aan de tuin/agrarische grond behorend bij het perceel Bosschendijk 215a. ;
- aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door het woonperceel aan de Bosschendijk 215.

De begrenzing van het deel van het plangebied aan de Bosschendijk 140 is als volgt:

- Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Bosschendijk;
- Aan de westzijde grenst het plangebied aan het perceel Bosschendijk 138;
- Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden;
- Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het perceel Bosschendijk 150 en de daarachter gelegen agrarische gronden.



Afbeeldingen: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (links). Het plangebied ter plaatse van de Bosschendijk 125A en 140 is weergegeven op de rechterafbeelding, het plangebied is bij benadering met een rood kader weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' is door de gemeenteraad van Halderberge vastgesteld op 14 december 2017 en naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State per oktober 2019 onherroepelijk geworden.



Uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is bij benadering met een rood kader aangeduid.

Ter plaatse van het plangebied aan de Bosschendijk 215A en Bosschendijk 140 geldt de bestemming 'Bedrijf'. Bovendien geldt voor de zuidzijde van het plangebieddeel aan de Bosschendijk 140 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor delen van het plangebied is voorts een aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 9/10/11' opgenomen.

Bestemming 'Bedrijf' (artikel 6)

Deze bestemming geldt ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215a en de direct aangrenzende gronden. Het bestemmingsvlak is gekoppeld aan de bedrijfsbestemming ter plaatse van de Bosschendijk 140. Binnen deze bestemming zijn een bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven in categorie 3.1 toegestaan. Met een nadere aanduiding is aangegeven dat aan de Bosschendijk 140 ook een tuincentrum toegestaan is. Verder is in het bestemmingsplan bepaald dat de gronden gebruikt mogen worden voor één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, groenvoorzieningen, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen, de ontwikkeling van natuurwaarden, ecologische waarden en/of landschappelijke waarden en voor statische opslag met een maximale oppervlakte van 1000 m²

Volgens de bouwregels geldt voor een bedrijfswoning een maximum goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. De inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen zijn toegestaan indien de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 en 5,5 meter bedragen en voorts dienen de bijbehorende bouwwerken ten

minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer dan 25 meter bedragen.

Voor het bestemmingsvlak ter plaatse van de Bosschendijk 140 geldt dat er 5100m² aan bebouwing mag worden gerealiseerd, waarbij een maximum goothoogte geldt van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 5,5 meter.

Wijzigingsbevoegdheid Wijzigen naar 'Wonen' (artikel 6.6.3)

Met artikel 6.6.3 wordt het college van burgemeester en wethouders middels een wijzigingsbevoegdheid toegestaan om de bestemming 'Bedrijf' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, bij een bedrijfsbeëindiging, onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Voorliggend initiatief gaat echter niet uit van een bedrijfsbeëindiging, maar betreft een afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning van het actieve bedrijf. De wijzigingsbevoegdheid kan daarmee niet toegepast worden.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 29)

Gronden aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn mede bestemd ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden.

Gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerzone 9/10/11' (artikel 36.11)

Het plangebied is, als onderdeel van een groter gebied, voorzien van de gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerzone – 9', 'Luchtvaartverkeerzone – 10' en 'Luchtvaartverkeerzone – 11'. Binnen deze zones gelden, ten behoeve van de obstakelvrije (start- en landings)zone van vliegveld Breda International Airport, een maximale bouwhoogte liggend tussen de lineaire interpolatie van 84,14 m en 94,14 m boven NAP ter plaatse van 'Luchtvaartverkeerzone -9, van 92,26 tot 101,4 meter boven NAP ter plaatse van 'Luchtvaartverkeerzone – 10' en van 101,4 tot 110,54 meter boven NAP ter plaatse van 'Luchtvaartverkeerzone – 11'.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone – bebouwingsconcentraties'

Gronden met de aanduiding 'Bebouwingsconcentraties' maken deel uit van een kernrandzone, bebouwingscluster of bebouwingslint.

Ter plaatse van het plangebied geldt de aanduiding bebouwingsconcentraties voor het deel van het plangebied aan de Bosschendijk 140. Met de aanduiding kan afgeweken worden van de bouw- en gebruiksregels.

Conclusie

De gewenste situatie waarbij de bedrijfswoning ter plaatse van de Bosschendijk 215A als reguliere woning gebruikt wordt is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er is daarmee strijdigheid met het toegestane gebruik: de bedrijfswoning mag uitsluitend gebruikt worden door een aan het bijbehorend bedrijf gelieerd persoon. Om bewoning door derden

mogelijk te maken is een herziening van het planologische regime nodig. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is een bedrijfswoning toegestaan. Om te voorkomen dat, na de omzetting van de bestaande bedrijfswoning in een reguliere woning, wederom een bedrijfswoning wordt gerealiseerd, dient de mogelijkheid van het bouwen van een bedrijfswoning geschrapt te worden. Ook daar is een herziening van het bestemmingsplan voor nodig. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend planologisch kader geboden.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de bestaande en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling nader toegelicht. Tot slot bevat hoofdstuk 7 een toelichting op het aspect handhaving.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving plangebied

Het plangebied ligt binnen de gemeente Halderberge aan de Bosschendijk 215A en Bosschendijk 140 te Hoeven. Het plangebied betreft de volgende kadastraal geregistreerde percelen: onder gemeente Hoeven, sectie H, nummer 2410 (het zuidelijk deel van dat perceel) en sectie F nummers 862 en 864.

De Bosschendijk verbindt als provinciale weg N640 onder andere de kern Oudenbosch met de oostelijker gelegen kern Hoeven.

De planlocatie maakt deel uit van het buitengebied dat gelegen is tussen Oudenbosch en Hoeven. Het gebied wordt gekenmerkt door een weids landschap met een gevarieerde en relatief kleinschalige verkavelingsstructuur. De percelen worden van elkaar gescheiden door waterlopen en zijn hoofdzakelijk in gebruik als grasland, akkerland en voor bometeelt.

Langs het lint van de Bosschendijk, waarvan de planlocatie onderdeel is, liggen diverse, door bosschages omringende, woon- en bedrijfskavels. De bebouwingsdichtheid varieert daarbij: de kavels zijn als solitaire eenheden, maar ook als deel van lintbebouwing in het landschap gesitueerd. Ter plaatse van een kruising van wegen, zoals ter plaatse van het projectgebied alwaar de Bosschendijk met de wegen de Gors en de Oude Antwerpsepostbaan kruist, zijn veelal clusters van bebouwing aanwezig.



Afbeeldingen: de afbeeldingen geven een indruk van de ligging van het projectgebied binnen de (wijde) omgeving. Het plangebied is bij benadering met een rood kader weergegeven.

2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit een perceel met een bedrijfswoning ten noorden van de Bosschendijk (Bosschendijk 215a) en de bijbehorende bedrijfskavel met een tuincentrum aan de zuidzijde van de weg (Bosschendijk 140). De delen van het plangebied zijn derhalve ruimtelijk van elkaar gescheiden door de N640.

Op het perceel aan de Bosschendijk 215a, waarvan circa 1190 vierkante meter binnen het plangebied valt, is in de periode 2002/2004 een bedrijfswoning met bijgebouw (parkeergarage en stalling) gerealiseerd. De gebouwen zijn aan de voorzijde van de kavel gesitueerd en bestaan uit één bouwlaag met een kapconstructie. De gronden aan de voorzijde van de gebouwen zijn ingericht als tuin en als erf. Hier wordt de kavel middels een duiker ontsloten op de Bosschendijk.

De gronden achter de woning en het bijgebouw zijn in gebruik als tuin: deze gronden zijn recent landschappelijk hoogwaardig ingericht.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van de bebouwing op het woonperceel en de relatie tot de directe omgeving.

Het deel van het plangebied dat aan de Bosschendijk 140 gelegen is is in gebruik voor een tuincentrum. Het betreft een perceel van circa 2,2 hectare. Aan de voorzijde van de bedrijfskavel is een parkeerplaats aanwezig, welke ten dienste staat van het tuincentrum. Ter plaatse van de noordoostzijde van de kavel staat een gebouw van één bouwlaag met een kapconstructie: dit gebouw is reeds vele jaren als kantoor/opslagruimte in gebruik.

Op het middendeel van de kavel is de bebouwing van het tuincentrum gerealiseerd. Het betreft hier bebouwing die in verschillende perioden, stijlen, materialen en bouwhoogten is opgericht. De bebouwing, welke grotendeels uit kassen bestaat, beslaat een oppervlakte van circa 5120 vierkante meter. De gronden direct ten zuiden en westen van de bebouwing zijn ook in gebruik als opstalruimte voor de verkoopwaar. Aansluitend op deze gronden zijn een extra parkeerterrein en opslagruimte ten behoeve van het bedrijf gerealiseerd.

Het zuidelijke deel van de bedrijfskavel bestaat uit verruigd grasland. Dit grasland wordt deels van de overige delen van het perceel gescheiden door een wal van opgaand groen.

De bedrijfskavel wordt aan de oost-, west- en zuidzijde van de aangrenzende percelen afgeschermd door een hoge haag.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van de bedrijfskavel.

2.3. Beschrijving en motivering nieuwe situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van de Bosschendijk 215A te bestemmen als een burgerwoning.

Initiatiefnemer betreft de voormalige eigenaar van het tuincentrum dat aan de Bosschendijk 140 gelegen is. Onlangs is het tuincentrum verkocht, waarbij de bedrijfswoning buiten de koop is gelaten. De kopers hadden geen interesse in de bedrijfswoning, welke voor de bedrijfsvoering niet meer nodig blijkt te zijn. Initiatiefnemer heeft echter de wens om in de voormalige bedrijfswoning te blijven wonen.

Door het gescheiden verkooptraject van de bedrijfskavel aan de Bosschendijk 140 en de bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A is echter een onwenselijke woonsituatie en planologische situatie ontstaan. Zo mag de bedrijfswoning strikt genomen uitsluitend bewoond worden door aan het bedrijf gelieerden, waarvan sinds de verkoop van het bedrijf geen sprake meer van is. Het is voorts niet aannemelijk dat de woning ooit nog als bedrijfswoning gebruikt zal worden, hetgeen impliceert dat de woning niet bestemd is conform het meest doelmatige gebruik.

Met dit bestemmingsplan wordt de ontstane situatie gecorrigeerd. Met dien verstande dat een correct planologisch kader wordt opgesteld, waarmee de initiatiefnemer legaal in de woning kan blijven wonen. De bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A wordt daartoe planologisch losgekoppeld van het bedrijf aan de Bosschendijk 140 en omgezet in een burgerwoning. De woning kan daarmee vrij bewoond worden. Om te voorkomen dat er bij het bedrijf aan de Bosschendijk 140 alsnog een bedrijfswoning gebouwd kan worden, wordt de bestemming van dit perceel dusdanig aangepast dat deze mogelijkheid uitgesloten wordt. De nieuwe eigenaren van het tuincentrum zijn gekend in en akkoord met deze aanpassing.

Aanvullend op de onwenselijke planologische en woonsituatie wordt ook gesteld dat er ruimtelijk gezien geen relatie is tussen de kavels die in stand gehouden dient te worden. Zo zijn de kavels ruimtelijk van elkaar gescheiden door de N640. De woning aan de Bosschendijk 215A voegt zich binnen de langs de noordzijde van de weg gelegen woonpercelen. Gezien deze situering van de woning ten opzichte van deze burgerwoningen, biedt de status van bedrijfswoning milieutechnisch geen meerwaarde ten opzichte van de status van een reguliere woning.

De woning aan de Bosschendijk 215A, het bijgebouw, de tuin/ het erf rondom de woning en de tuin achter de woning blijven voorts ongewijzigd. Dit bestemmingsplan maakt derhalve geen nieuwe bouwtechnische ontwikkelingen mogelijk en ziet uitsluitend toe op de planologische gebruikswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning.

2.4. Vertaling van de gewenste ontwikkeling in het bestemmingsplan

Om de gewenste situatie zoals verwoord in paragraaf 2.3 mogelijk te kunnen maken wordt de bestaande bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van het plangebied aan de Bosschendijk 215A herzien in de bestemming 'Wonen'. Voor wat betreft de gebruiks- en bouw mogelijkheden wordt met deze bestemming aangesloten bij de woonbestemming van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van het bestemmingsvlak wordt tevens een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig bedrijf' opgenomen, waarmee duidelijk wordt dat de toegestane woning ter

plaatse een voormalige bedrijfswoning betreft. Ook dit is in lijn met de systematiek van het vigerende bestemmingsplan. Voor de gronden aan de Bosschendijk 140 is het bestaande planologische regime uit het vigerend bestemmingsplan ongewijzigd in dit bestemmingsplan overgenomen op de volgende uitzondering na: de realisatie van een bedrijfswoning wordt uitgesloten. Dit is in de regels bepaald en is op de verbeelding zichtbaar gemaakt met een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Voor het overige zijn alle relevante bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan conserverend opgenomen, waardoor alle bestaande rechten worden gerespecteerd.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het (relevante) vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Halderberge in samenhang met het bestemmingsplan nader beschreven.

3.2. Rijk

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk geeft met de Nationale Omgevingsvisie een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die op verschillende schaalniveaus spelen. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Belangrijke opgaven in het NOVI zijn onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn vier nationale belangen waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkelingen van het land.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om waar mogelijk combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er echter scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. In de NOVI worden daartoe drie afwegingsprincipes toegepast:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering

Aan de NOVI is een uitvoeringsagenda gekoppeld. Daarin wordt niet alleen inzichtelijk gemaakt welke inzet Rijk en regio nu al plegen, maar ook welke (gezamenlijke) acties de NOVI daaraan toevoegt. Daarbij zijn de kansen en risico's uit de plan MER betrokken. De bedoeling is daarbij dat de NOVI zich aan nieuwe ontwikkelingen kan aanpassen, in een permanent en cyclisch proces.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een toekomstbestendig gebruik van de bij dit bestemmingsplan betrokken percelen geborgd. Het plan sluit aan bij het streven van het Rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend plan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening aangaande de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn onder andere:

- de drie zogenaamde treden van de ladder worden losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' wordt vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;

- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient dit daarnaast nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning uitgesloten. Met het bestemmingsplan worden geen extra wooneenheden mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nadere verantwoording aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet nodig.

3.3. Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdogaven worden nadere accenten gelegd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn.

- werken aan een klimaatproof Brabant;

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting.

- werken aan een slimme netwerkstad;

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.

- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie Noord-Brabant wil een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215a als burgerwoning te gebruiken. Tevens wordt het uitgesloten om een nieuwe bedrijfswoning op het bedrijfsperceel Bosschendijk 140 te realiseren. Door de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning te kunnen gebruiken blijft de betreffende woning legaal bruikbaar en wordt leegstand voorkomen. Dit draagt bij aan de omgevingskwaliteit. Het bestemmingsplan is in lijn met de omgevingsvisie.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De omgevingsverordening bevat regelgeving die ook anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels. De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant). De Interim omgevingsverordening trad op 6 november 2019 in werking.

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen en kent rechtstreeks werkende regels voor activiteiten en instructieregels voor andere overheden (gemeenten/waterschappen).

In relatie tot het plangebied gelden rechtstreeks werkende regels voor de waterhuishouding (diep grondwaterlichaam, geen attentiezone waterhuishouden), de bescherming van Natura 2000 en het landelijk gebied (regels voor de landbouw). Deze regels zijn niet relevant met betrekking tot dit bestemmingsplan: er vinden geen ontwikkelingen plaats die invloed kunnen hebben op de genoemde thema's.

Verder zijn ter plaatse van het plangebied diverse van de in hoofdstuk 3 opgenomen instructieregels aan gemeenten van toepassing. Veel van deze regels hebben betrekking op het mogelijk maken van duurzame ontwikkelingen (windmolens, zonneakkers), agrarische ontwikkelingen, landgoederen en ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen. Deze aspecten zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan. Onderstaand worden de artikelen besproken die wel relevant zijn voor dit bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Met dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In het bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd.

Met betrekking tot het bestemmingsplan wordt gesteld dat er, gezien de daartoe in de verordening gegeven definitie, sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Er dient daarmee een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving tot stand gebracht te worden. Een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit is ter plaatse van het plangebied niet mogelijk. Ter plaatse van het perceel Bosschendijk 215a, is reeds een natuurtuin gerealiseerd, waarbij er geen mogelijkheden zijn om deze bestaande natuurtuin te versterken. Het perceel Bosschendijk 140 biedt geen mogelijkheden daar de bestaande eigenaar van de gronden geen medewerking wil verlenen aan verdere landschappelijke inpassing. In artikel 3.9 wordt de mogelijkheid geboden om een financiële bijdrage in een landschapsfonds te doen, als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken. Met dit bestemmingsplan wordt voor deze optie gekozen. Dit wordt verderop in dit bestemmingsplan onder het kopje 'Notitie 'kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant' nader toegelicht.

Artikel 3.16 Externe werking Natuur Netwerk Brabant

In dit artikel wordt gesteld dat in een bestemmingsplan toegelicht wordt hoe eventuele aantasting van ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling beperkt en/of gecompenseerd kunnen worden.

Met dit bestemmingsplan wordt geen ontwikkeling toegestaan die tot aantasting van het natuurnetwerk leidt.

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied / Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In artikel 3.68 is bepaald dat een bestemming in het landelijk gebied alleen bestaande woningen toestaat. In artikel 3.69 worden hier diverse afwijkingen voor gegeven, waaronder voor het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de toelichting van de Interim omgevingsverordening wordt het volgende vermeld over artikel 3.69:

'In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan bedrijfswoning. Soms is verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.'

In de omgevingsverordening wordt vermeld dat de privaatrechtelijke situatie niet bepalend is voor het publiekrecht en het bestemmingsplan. De Interim omgevingsverordening biedt echter wel de mogelijkheid tot verdergaand maatwerk bij uitzondering in het geval er sprake is van een historisch gegroeide situatie.

Voor wat betreft de bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215a is er sprake van een historisch gegroeide situatie. Vanwege de historisch ontstane situatie is het handhaven van de huidige juridisch-planologische situatie niet gewenst en is ervoor gekozen om, met inachtneming van een gebiedsgerichte aanpak, een passend juridisch-planologisch kader op te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat de bestaande voormalige bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215a als burgerwoning gebruikt kan worden. Tevens wordt de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren uitgesloten. In het bestemmingsplan is verzekerd dat splitsing in meerdere eenheden niet plaatsvindt. Van overtollige bebouwing is, gezien de ruimtelijke situatie van gescheiden percelen en de voorzetting van het bestaande bedrijf (tuincentrum) geen sprake.

In de huidige (feitelijke) situatie vormt de bedrijfswoning privaatrechtelijk geen onderdeel meer van de niet- agrarische functie, te weten het tuincentrum aan de Bosschendijk 140. Het tuincentrum is enige tijd geleden los van de bedrijfswoning verkocht. De koper en nieuwe eigenaar van het tuincentrum had geen behoefte aan een bedrijfswoning ter plaatse. Ook in de toekomst bestaat deze behoefte niet bij de eigenaar van het tuincentrum, daar toezicht middels moderne technieken geregeld is en er geen bedrijfsprocessen plaatsvinden die continu aanwezigheid verlangen.

Ook ruimtelijk zijn de bedrijfswoning en het tuincentrum al geruime tijd van elkaar gescheiden, hetgeen pleit voor een passende planologische regeling. Rond de millenniumwisseling is er vergunning verleend om de toenmalige bedrijfswoning op het perceel aan de Bosschendijk 140, dus op het perceel van het tuincentrum, te verplaatsen naar de huidige locatie aan de overzijde van de weg aan de Bosschendijk 215a. De bedrijfswoning is hier als onderdeel van de lintbebouwing gelegen tussen burgerwoningen. Een reguliere woonfuncties is derhalve passend

binnen de omgeving. Qua omvang en bebouwing sluit de huidige bedrijfswoning ook aan op de huidige systematiek die de gemeente hanteert.

De meerwaarde van de planologische status van bedrijfswoning op deze locatie is voorts nihil. Zo zijn er op gelijke of kleinere afstand tot het bijbehorend bedrijf reeds andere burgerwoningen gelegen, welke (eveneens) maatgevend zijn voor wat betreft de bedrijfsmogelijkheden. Ook is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals ook nader in hoofdstuk 4 onderbouwd wordt. Er is daarmee vanuit de planologie geen belemmering om ter plaatse geen reguliere woonfunctie toe te staan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de provinciale interim omgevingsverordening.

Notitie 'kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant'

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit houdt in dat ontwikkelingen in bepaalde situaties worden toegestaan mits zij tot een kwaliteitsverbetering van het landschap leiden. Binnen de regio West-Brabant hebben tijdens het Regionaal Ruimtelijk Overleg op 26 juni 2013 16 gemeenten in West-Brabant ingestemd met de notitie "kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant". Het betreffende afsprakenkader is door de provincie Noord-Brabant bevestigd. De notitie, welke door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge op 30 oktober 2014 is vastgesteld, is een uitwerking van de provinciale handreiking kwaliteitsverbetering landschap en heeft tot doel om op regionaal niveau tot een eenduidige invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap te komen. Het afsprakenkader is op 18 december 2014 opnieuw vastgesteld in het RRO West-Brabant.

Het bepaalde tot kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening. Gemeenten dienen bij de vaststelling van hun bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten verplicht invulling te geven aan het bepaalde in de notitie. De notitie is bedoeld om initiatiefnemers en gemeenten bij grote ontwikkelingen in het buitengebied vooraf duidelijkheid te geven over de bijbehorende investering in het landschap.

Beschouwing en conclusie

Conform het bepaalde in de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant dient bij een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied, zoals met voorliggende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, de systematiek van de bovengenoemde notitie toegepast te worden. Verantwoord dient te worden dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Deze passage uit de verordening van de provincie Noord-Brabant wordt door de gemeente Halderberge onderstreept. De gemeente schrijft voor dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

In het afsprakenkader (Vastgesteld in het RRO West-Brabant, 18-12-2014) is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Bij onderhavig bestemmingsplan is sprake van een categorie 3-ontwikkeling. De kwaliteitsverbetering van het landschap dient gelijk te staan aan 20% van de bestemmingswinst. Deze regeling komt overeen met een zogenaamde categorie 3-ontwikkeling, zoals verwoord is in de 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' van de regio West-Brabant.

In de notitie van de regio Brabant West is beschreven dat wanneer het een initiatiefnemer aan mogelijkheden ontbreekt om een fysieke tegenprestatie binnen het plangebied of de directe omgeving uit te voeren, de initiatiefnemer de mogelijkheid wordt geboden om een financiële bijdrage te storten in een gemeentelijk groenfonds. Door de bijdrage aan dit groenfonds kunnen natuur- en landschapsprojecten binnen die gemeente worden gerealiseerd.

Een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit is ter plaatse van het plangebied niet mogelijk. Ter plaatse van het perceel Bosschendijk 215a, is reeds een natuurtuin gerealiseerd, waarbij er geen mogelijkheden zijn om deze bestaande natuurtuin te versterken. De tuin staat reeds vol met waardevolle flora; ingrepen in deze tuin leiden tot kapitaal/natuurvernietiging. Het perceel Bosschendijk 140 biedt geen mogelijkheden daar de bestaande eigenaar van de gronden geen medewerking wil verlenen aan verdere landschappelijke inpassing.

In afstemming met de gemeente is, bij gebrek aan een alternatieve mogelijkheid, in het kader van onderhavig bestemmingsplan afgesproken dat initiatiefnemer een storting gelijk aan 20% van de bestemmingswinst in het groenfonds zal doen. De bestemmingswinst is bepaald aan de hand van een actuele taxatie. Daarbij is er een vergelijk van de waarde van het object Bosschendijk 215a gemaakt onder het huidig planologisch regime en onder het nieuwe regime op basis van dit bestemmingsplan. Uit de verklaring blijkt dat de waarde met 95.000 euro zal toenemen, hetgeen leidt tot een afdracht van 19.000 euro (20% van de waardestijging). Dit is vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met het gestelde in de Notitie 'kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant'.

3.4. Gemeentelijk beleid

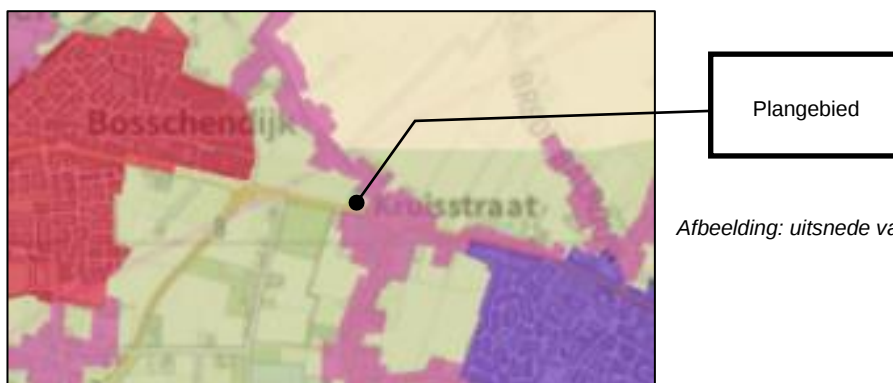
Omgevingsvisie Halderberge

De omgevingsvisie Halderberge is op 10 februari 2022 vastgesteld. Met de omgevingsvisie wil de gemeente bereiken dat Halderberge aantrekkelijk blijft én nog aantrekkelijker wordt door de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. In de visie wordt gesteld dat dit bereikt kan worden door de waarden te versterken én door bij te dragen aan de opgaven.

Bij de waarden gaat het om de vraag wat kenmerkend is voor Halderberge en wat Halderberge uniek maakt. Dit is per kern of gedeelte van het buitengebied beschreven.

De opgaven zijn de speerpunten van beleid. Er zijn opgaven die voor de hele gemeente gelden. Ook is er per kern of deelgebied een aanvulling gemaakt.

De omgevingsvisie kan gebruikt worden als een toetsingskader waarbij initiatiefnemers kunnen zien wat de gemeente belangrijk vindt en op welke vlakken inwoners, ondernemers en organisaties in Halderberge uitgenodigd worden om samen te werken aan de toekomst. De omgevingsvisie vraagt op sommige punten ook een actieve rol van een lokale overheid. De omgevingsvisie geldt daarom ook voor de gemeente en haar ketenpartners.



Afbeelding: uitsnede van de kaart met waarden.

Uit de omgevingsvisie blijkt dat het plangebied voor wat betreft de waarden behoort tot het deelgebied bebouwingsconcentraties (het deel aan de Bosschendijk 140) en het deelgebied Kleinschalig landschap (het deel aan de Bosschendijk 215a).

Kleinschalig landschap

Op de zandgronden rond de kernen is sprake van een halfopen landschap dat voornamelijk is ontstaan in vroegere tijden. Houtwallen, bomenrijen, geriefhoutbosjes en verspreide bebouwing hebben het landschap een kleinschalig en halfopen karakter gegeven. Binnen dit kleinschalige / halfopen landschap liggen verschillende gebieden, zoals De Stoof, Kuivezand-Heinsberg en Gastels Laag.

In sommige van deze gebieden is typerende lintbebouwing aanwezig, die omringd wordt door kleinschalige groen- en landschapselementen.

Als waarden voor het kleinschalig landschap worden opgegeven:

- Landelijke omgeving waar recreatie, natuur, landbouw, wonen en water samenkomt;
- Gemengd agrarisch gebruik

- Rond de kernen: kleine bebouwingsclusters of verdichte lintbebouwing
- Behoud grondwaterkwaliteit in het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone daar omheen
- Oude groenelementen als houtwallen, laanbeplanting en geriefbosjes
- Onregelmatige verkaveling
- Beken/beekdalen

In de visie wordt vermeld dat initiatiefnemers aan de waarden kunnen bijdragen door in te spelen op het gemengde agrarische karakter van dit gebied, het behoud van groene landschapselementen en door behoud/aanleg van natte / droge verbindingzones.

Bebouwingsconcentraties

Voor de verschillende bebouwingsconcentraties wordt verwezen naar de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties van 24 september 2009. Daarin zijn de kwaliteiten beschreven en in beeld gebracht. Deze gebiedsvisie blijft van toepassing. In de visie maakt het plandeel aan de Bosschendijk 140 deel uit van de bebouwingsconcentratie Gors. In de gebiedsvisie wordt de bestaande situatie beschreven, waarbij vermeld is dat door de bebouwingsconcentratie aan te wijzen en herschikkingsmogelijkheden te bieden, het landelijke karakter versterkt kan worden. Gesteld wordt dat nieuwe functies en bebouwing binnen de aard en schaal van het gebied moeten passen. Ook wordt de laanstructuur langs de N640 als belangrijk element geduid.

Beschouwing en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215a als burgerwoning te gebruiken. Tevens wordt het uitgesloten om een nieuwe bedrijfswoning op het bedrijfsperceel Bosschendijk 140 te realiseren. Door de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning te kunnen gebruiken blijft de betreffende woning legaal bruikbaar en wordt leegstand voorkomen. Dit draagt bij aan de omgevingskwaliteit en het versterken van de woonfunctie binnen het lint. Met de functiewijziging van de woning aan de Bosschendijk 215a wordt conform de daartoe bestaande regeling een bijdrage gedaan aan het gemeentelijk groenfonds. Het bestemmingsplan maakt geen andere functiewijzigingen/bouwmogelijkheden mogelijk. Zo blijft de natuurtuin ter plaatse van de Bosschendijk 215a in stand en heeft het bestemmingsplan geen invloed op de laanstructuur langs de N640. Het bestemmingsplan is sluit daarmee aan bij de waarden en doelen uit de omgevingsvisie.

Woonvisie Halderberge 2021-2025 Halderberge

De Woonvisie Halderberge 2021-2025 is op 7 oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze woonvisie wordt ingegaan op de hedendaagse ontwikkelingen op het gebied van wonen. Daarbij ligt het accent op 4 zogenaamde woonwaarden; deze lopen als een rode draad door de woonvisie:

- Goed wonen voor iedereen in een groen, veelzijdig en landelijk woonmilieu
- De vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten
- Duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen
- Ruimte voor initiatief en samenwerking

De gemeente zet daarbij de komende jaren in op:

- Leefbaarheid van de kernen
- Verduurzaming van de woningmarkt
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Levensloopbestendig en toekomstgericht
- Wonen en zorg

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning ter plaatse van de Bosschendijk 215A te Hoeven mogelijk. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning aan de Bosschendijk 140 uitgesloten. Op deze wijze wordt de woning planologisch losgekoppeld van het bedrijf aan de Bosschendijk 140, waardoor de woning vrij bewoonbaar is. Op deze wijze ontstaat een basis om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het woonperceel te waarborgen en verloedering te voorkomen. Door de omzetting wordt de woonfunctie ter plaatse versterkt en blijft een kwalitatief goede, moderne en duurzame woning binnen de woningvoorraad beschikbaar. Met het plan worden geen nieuwe wooneenheden toegestaan. Het plan is daarmee in lijn met het gestelde in de woonvisie.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009 - 2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten alsmede het beleid van het waterschap Brabantse Delta.

Waterbeheerprogramma 2022–2027 Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta.

Het bestuur van het waterschap Brabantse Delta heeft in december 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het Waterbeheerprogramma is samen met gemeenten, industriële en agrarische ondernemers, natuurverenigingen, de provincie en het rijk opgesteld.

Het waterschap richt zich op een goede uitvoering van de wettelijke taken rondom waterveiligheid, waterkwaliteit en watersysteembeheer. Daarbij houdt het waterschap rekening met de toekomstbestendigheid van het watersysteem.

In algemene zin streeft het waterschap naar:

- het creëren van gunstige condities in het watersysteem en de afvalwaterketen, die aansluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige gebruikers (mensen, bedrijven, natuur);
- een leefomgeving die de effecten van de klimaatveranderingen kan opvangen met acceptabele risico's voor mens, milieu en economie;
- tevredenheid van samenwerkingspartners over de open houding van het waterschap om kansen te bieden en te verzilveren voor koppeling van andere initiatieven.

Keur

Het waterschap stelt regels op om te voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Dat is noodzakelijk om West-Brabant te beschermen tegen overstromingen. Deze regels worden aangeduid als de Keur. Vanaf 1 maart 2015 geldt de Keur van de drie Brabantse waterschappen. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om waterlopen en dijken.

Gemeente Halderberge, gemeentelijk rioleringsplan 2020-2023 (GRP)

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, vastgesteld in november 2013, is een gezamenlijk plan binnen de Waterkering West en vormt één van de stappen op weg naar een verdergaande, structurele werking binnen de regio. Om te kunnen anticiperen op actuele ontwikkelingen (en wettelijke plicht) dient het GRP te worden geactualiseerd, om die reden is in september 2019 het huidige GRP 2020- 2023 vastgesteld, waarbij ook is geanticipeerd op de komst van de Omgevingswet door rekening te houden met de beoogde opzet van de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en het bijbehorende Programma.

Het GRP stelt verschillende ontwikkelingen en uitdagingen vast die de basis vormen van de speerpunten in de periode van 2020-2023. De genoemde punten zijn:

- Klimaatverandering;
- Uitputting energie en grondstoffen;
- Veranderde wetgeving;
- Energietransitie;

- Participatie en bewustzijn;
- Vitaliteit;
- Veiligheid.

Aan de hand van deze punten zijn drie speerpunten (ambities en gemeenschappelijke doelen) voor de planperiode van het GRP vastgesteld:

1. Werken aan klimaatbestendigheid;
2. Werken aan een goede waterbalans tussen bebouwd en landelijk gebied;
3. Waardevol water.

Blijkens de Wet milieubeheer en de Waterwet hebben gemeenten drie wettelijke zorgplichten t.a.v. afval-, hemel- en grondwater en een verantwoordelijkheid voor de zorgplicht drinkwater.

Beschouwing

Het bestemmingsplan maakt uitsluitend de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning ter plaatse van de Bosschendijk 215A te Hoeven mogelijk. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning aan de Bosschendijk 140 uitgesloten.

Er worden derhalve geen ontwikkelingen/activiteiten mogelijk gemaakt die van (negatieve) invloed kunnen zijn op de waterhuishouding (waterkeringen, waterstaatkundige elementen, verharding, oppervlaktewater, waterkwaliteit).

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het bestemmingsplan maakt uitsluitend de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning ter plaatse van de Bosschendijk 215A te Hoeven mogelijk. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning aan de Bosschendijk 140 uitgesloten. Het feitelijke gebruik van de

woning en de bijbehorende gronden verandert daarmee niet. Ook gaat het bestemmingsplan niet gepaard met bodemroerende activiteiten.

Uit oude kaartbeelden (bron: www.topotijdreis.nl) blijkt dat het perceel ter plaatse van de Bosschendijk 215a tot de bouw van de woning rond de millenniumwisseling altijd onbebouwd is geweest. Het perceel stond ten dienste van agrarische functies. Raadpleging van de bodemkwaliteitskaart Midden- en West-Brabant leert dat de bodemfunctieklasse ter plaatse als natuur/agrarisch wordt gekwalificeerd.

Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit volstaat voor het te consolideren woongebruik.

Conclusie

Voorliggende bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden (flora en fauna) is de wet natuurbescherming het wettelijk kader.

Wet natuurbescherming

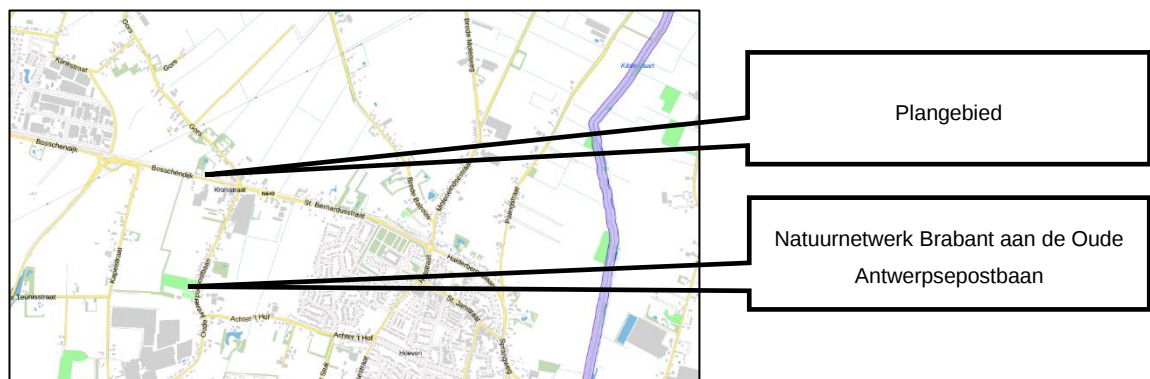
Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Noord-Brabant is voor diverse soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Beschouwing

Het bestemmingsplan maakt uitsluitend de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning ter plaatse van de Bosschendijk 215A te Hoeven mogelijk. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning aan de Bosschendijk 140 uitgesloten.

Het bestemmingsplan leidt niet tot (nadelige) effecten op (beschermde) flora en fauna en beschermde gebieden. Zo gaat het plan niet gepaard met bouwactiviteiten en verandert de gebruikersintensiteit niet.



Ook gezien het feit dat het plangebied geen deel uit van een beschermd gebied of in de nabijheid van een dergelijk gebied is gelegen onderschrijft de conclusie dat er geen negatieve effecten optreden. Zo is het meest nabijgelegen gebied dat valt onder het Natuurnetwerk Brabant aan de Oude Antwerpsebaan op circa 560 meter van het plangebied gelegen. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden betreffen Het Hollands Diep (op circa 11,3 kilometer) en het Ulvenhoutse Bos (op circa 16,5 kilometer). Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en het Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking geen toetsingskader is. De afstand tot Natura 2000-gebieden is te groot om tot een negatief effect te kunnen leiden.

Ook voor wat betreft het aspect stikstof wordt gesteld dat het bestemmingsplan niet tot een verandering in de emissie zal leiden. De afstand tot Natura 2000-gebied is te groot om tot een effect op de depositie te kunnen leiden. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Er is geen ontheffing nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein

Provinciaal beleid

Cultuurhistorische Waardenkaart

De provincie Noord-Brabant heeft in 2010 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. In 2016 is de Cultuurhistorische Waardenkaart herzien. Deze kaart biedt inzicht in karakteristieke en kenmerkende relicten en de historische ruimtelijke ontwikkeling van het landschap, cultuurhistorische elementen, patronen en structuren die het huidige beeld van stad en land mede bepalen. De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. 'Behoud door ontwikkeling' is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De Cultuurhistorische Waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn. Behalve inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen, is de Cultuurhistorische Waardenkaart voor de provincie tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen worden getoetst.

Gemeentelijk beleid

Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota "Ons ongeschreven verleden" vastgesteld. Het archeologiebeleid heeft tot doel het archeologisch erfgoed van de gemeente te beschermen en te 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. Aan de nota is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gekoppeld die een vlakdekkend inzicht biedt in de verschillende archeologische waarden en verwachtingen, in combinatie met de landschappelijke context hiervan. De archeologische verwachtingen zijn middels dubbelbestemmingen doorvertaald in de eerste herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

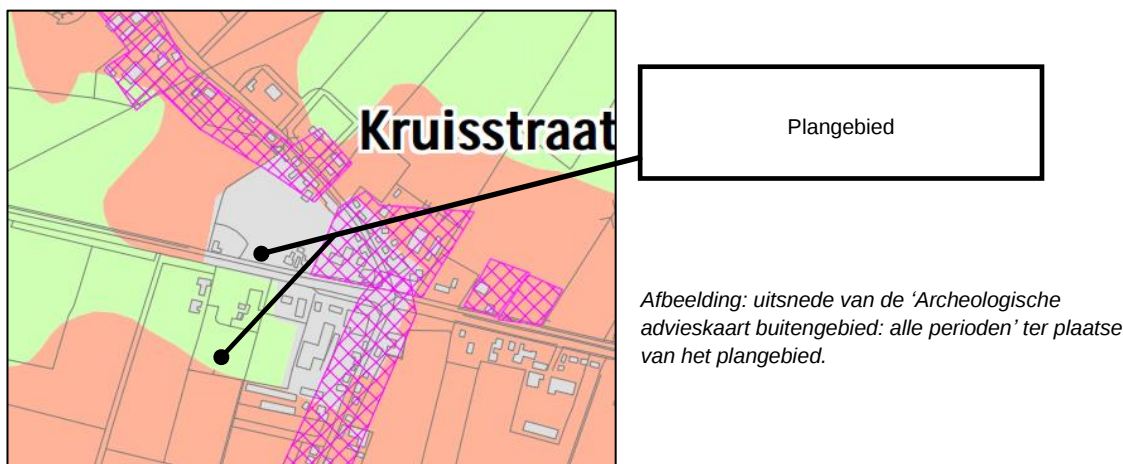
De gemeente heeft op 22 september 2011 de Beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge 'Inspirerend verleden' vastgesteld. Ingevolge deze beleidsnota is cultuurhistorie een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt dit aspect integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge. Hiertoe dient het aspect cultuurhistorie bij nieuwe ruimtelijke plannen een volwaardige plaats én inbreng te krijgen.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Bosschendijk 215a mogelijk gemaakt. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning aan de Bosschendijk 140 uitgesloten.

Archeologie

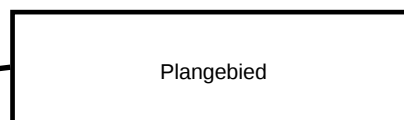
Raadpleging van het archeologiebeleid van de gemeente leert dat het deel van het plangebied aan de Bosschendijk 215a als 'bebouwd gebied' is gekwalificeerd. Archeologisch onderzoek is daar niet noodzakelijk met uitzondering van archeologische monumenten en bekende vindplaatsen, hetgeen ter plaatse niet aan de orde is. Het deel aan de Bosschendijk 140 bevat voor wat betreft het noordelijke deel een lage verwachtingswaarde en voor de zuidelijker gelegen gronden een hoge verwachting. De beleidsinstructie voor gebieden met een lage waarde is gelijk aan die van bebouwd gebied. Voor gebieden met een hoge verwachting geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk voor bodemingrepen dieper dan de bouwvoor.



Voor een deel van het plangebied met een hoge verwachting geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een bijzondere bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Deze bescherming is in dit bestemmingsplan integraal overgenomen middels een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. De bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden is daarmee geborgd.

Cultuurhistorie

Raadpleging van het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid leert dat het plangebied gelegen is binnen de zandgronden en binnen archeologisch landschap. Qua beschermingsniveau wordt vermeld dat aangesloten wordt bij het provinciale cultuurhistorisch beleid. Overige beschermende waarden in de directe omgeving hebben betrekking op het lijnelement de Bosschendijk (voormalige trambaan, oude hoofdroute van redelijk hoge waarde, historisch groen: laanbeplanting). Het bestemmingsplan heeft geen invloed op de Bosschendijk.

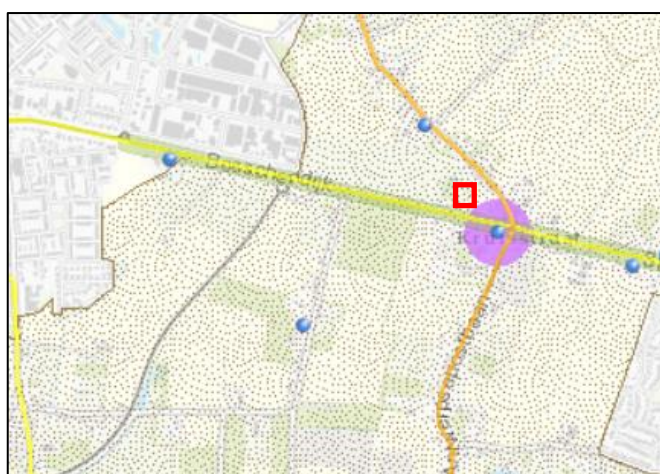


Afbeelding: uitsnede van de Cultuurhistoriekaart Halderberge ter plaatse van het plangebied.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie is de gehele gemeente Halderberge onderdeel van de regio 'West-Brabantse-Venen'. De West-Brabantse venen maken deel uit van het zwak golvende dekzandlandschap. Anders dan in Oost-Brabant waren hier geen beeklopen, waardoor de dekzandkommen een slechte ontwatering hadden. Hierdoor ontstond op grote schaal veen. Stormvloedten hebben grote delen van het West-Brabantse veen weggeslagen. Grote delen van de resterende venen zijn door de mens afgegraven en ontgonnen. De natuurlijke basis van dit gebied bestaat daardoor weer uit dekzand. Kenmerkend voor de West-Brabantse venen is het proces van veenontginning. Initiatiefnemers van de veenontginning waren de abdijen, kloosters en gasthuizen.

De turf is ontgonnen vanuit langgerekte veendorpen die de hogere ruggen in het landschap volgen. Hierdoor hebben de dorpen een vrij grillig verloop. De turfvaarten en turfhavens herinneren nog aan de periode van turfwinning. In de kleinste dorpen zijn imposante kerken gebouwd, zoals onder andere de basiliek van Oudenbosch. Ten behoeve van de ontwatering van de zandgronden zijn er verschillende noord-zuid lopende beken en waterlopen gegraven.

Voorts ligt rondom de kernen Bosschenhoofd en Hoeven het 'archeologisch landschap dekzandrug Bosschenhoofd – Hoeven'. De Bosschendijk is op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven als historische geografische lijn, geclassificeerd als waarde 'Redelijk hoog' tevens is het groen gesitueerd langs de Bosschendijk aangeduid als 'Historisch groen'.



Afbeelding: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied (globaal rood omkaderd) is onderdeel van de regio 'West-Brabantse-Venen'

De Bosschendijk grenst aan het plangebied. De cultuurhistorische waarden van de Bosschendijk, aangegeven als historische geografische lijn en historisch groen, worden met het bestemmingsplan niet aangetast.

Conclusie

Voorliggend plan wordt in relatie tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar geacht.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op de voormalige bijbehorende bedrijfskavel aan de Bosschendijk 140 uitgesloten.

Er wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Ook wordt er geen (gezoneerde) geluidbron geïntroduceerd, dan wel gewijzigd.

Vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening dient gemotiveerd te worden dat er ter plaatse vanuit het oogpunt van geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gesteld wordt dat de bestaande woning aan de Bosschendijk 215a rond de millenniumwisseling gebouwd is. Ook toen gold het stelsel van de Wet geluidhinder en de eis vanuit het bouwbesluit dat er aan een binnenwaarde van 33dB voldaan dient te worden. De woning vormt voorts een afscherming tussen de weg en de achtergelegen tuin. Aan de tuinzijde beschikt de woning over een geluidluwe zijde. Voorts is de provinciale weg N640 recent van stil asfalt voorzien, hetgeen een positief effect op de geluidniveaus heeft. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;

2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

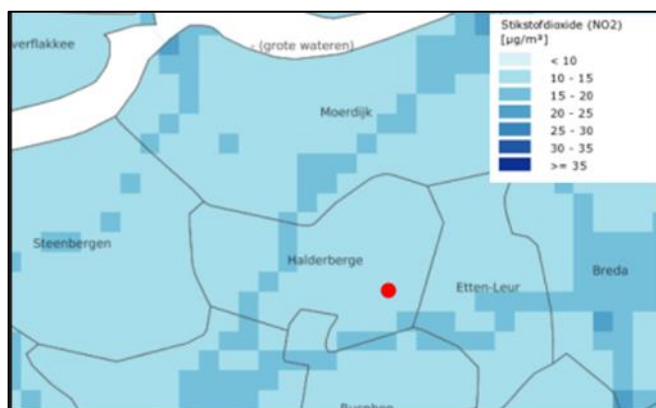
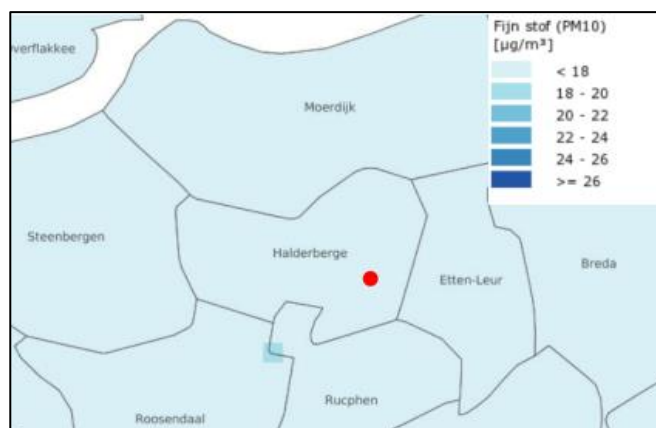
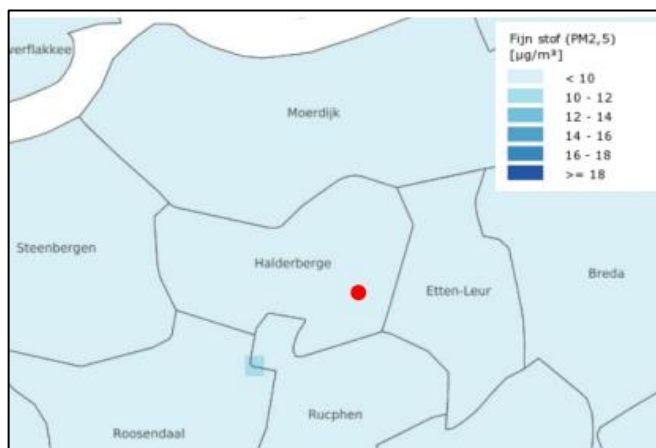
De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op de voormalige bijbehorende bedrijfskavel aan de Bosschendijk 140 uitgesloten.

Het gebruik dat met het bestemmingsplan wordt toegestaan blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool leert dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden worden.

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse minder dan 10 µg/m³, is de concentratie PM₁₀ in 2020 minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2020 gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruim voldoende.



Afbeeldingen: weergegeven zijn uitsneden van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM). Zichtbaar is dat de waarden van fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied laag zijn.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten. Uit dezelfde monitoringstool blijkt ook dat er geen overschrijdingen zijn voor wat betreft de invloed van veehouderijen op de luchtkwaliteit. Ook in relatie tot de achtergrondwaarden treden geen overschrijdingen op als gevolg van het bestemmingsplan. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of

vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op de voormalige bijbehorende bedrijfskavel aan de Bosschendijk 140 uitgesloten.

Met het bestemmingsplan wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object mogelijk gemaakt. Het gebruik van de bestaande woning verandert niet. Dit geldt eveneens voor het aantal aanwezige personen.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de risicokaart. Zichtbaar is dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen gelegen is. Links op de afbeelding zijn hogedruk aardgasleidingen weergegeven, deze zijn op ruim 390 meter van het plangebied gelegen.

Het plangebied ligt voorts niet binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen en leidingen. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van het spoortraject Roosendaal-Moerdijk en de Rijksweg A58. Omdat de afstand van het spoor tot aan het plangebied circa 1.500 meter bedraagt en de afstand van het plangebied tot de A58 circa 3.300 meter, dient feitelijk wel een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden. In de gemeente Halderberge wordt gebruikt van een standaard verantwoording van het groepsrisico in zones die door de Veiligheidsregio zijn aangewezen. Onderhavige locatie valt hieronder. Deze verantwoording is als bijlage toegevoegd bij de toelichting. Uit de standaardverantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd.

Ook wordt er met het bestemmingsplan geen risicobron geïntroduceerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzonerings

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzonerings, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op de voormalige bijbehorende bedrijfskavel aan de Bosschendijk 140 uitgesloten.

De bestaande bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A kent reeds een milieubescherming ten opzichte van andere bedrijven. Met de omzetting naar een burgerwoning verandert er in relatie tot andere bedrijven niks.

Wel verandert de situatie ten opzichte van het voormalige bijbehorende bedrijf aan de Bosschendijk 140. In de bestaande situatie wordt de bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215a niet beschermd ten opzichte van het bijbehorende bedrijf aan de Bosschendijk 140. Op basis van dit bestemmingsplan wordt de voormalige bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215a echter omgezet naar een burgerwoning welke wel milieubescherming heeft ten opzichte van het bedrijf aan de Bosschendijk 140. Aangetoond dient derhalve te worden dat het bedrijf aan de Bosschendijk 140 niet belemmerd wordt in de bedrijfsmogelijkheden als gevolg van de planologische wijziging en dat er ter plaatse van de burgerwoning aan de Bosschendijk 140 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan.

Ter plaatse van de Bosschendijk 140 is een tuincentrum gevestigd. Een tuincentrum wordt conform de systematiek van de VNG-brochure gekwalificeerd als een milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Gezien de kenmerken van de omgeving van het plangebied (verschillende functies aanwezig binnen het lint en gelegen langs een drukke weg) wordt gesteld dat het een gemengd gebied betreft, waarmee de richtafstanden met één stap verlaagd mogen worden. Voor het tuincentrum mag daartoe een richtafstand van 10 meter aangehouden worden. De woning aan de Bosschendijk 215a is op circa 27 meter van het bestemmingsvlak Bedrijf aan de Bosschendijk 140 gelegen. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand. In relatie tot het tuincentrum kan daarmee gesteld worden dat er ter plaatse van de Bosschendijk 215a (ook gezien het feit dat het een moderne woning met een goede isolatiewaarde betreft en de tuin in de luwte gelegen is) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan en dat het tuincentrum niet in de bedrijfsactiviteiten belemmerd zal worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op de voormalige bijbehorende bedrijfskavel aan de Bosschendijk 140 uitgesloten.

Een dergelijke ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijk initiatief kan wijzigingen in verkeerstromen en een bepaalde parkeervraag genereren. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegnemet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankant en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op de voormalige bijbehorende bedrijfskavel aan de Bosschendijk 140 uitgesloten.

Met het bestemmingsplan wordt het feitelijke gebruik van de gronden (de woning en het tuincentrum) niet gewijzigd. Het bestemmingsplan leidt niet tot een wijziging in de verkeerstromen en de parkeervraag/parkeersituatie. Ter plaatse van de Bosschendijk 215a zijn meerdere parkeerplaatsen beschikbaar (meer dan 3), hetgeen toereikend is om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar is.

4.11 Luchtvaart

Breda International Airport betreft een vliegveld van regionale betekenis. Het vliegverkeer bestaat uit lesvluchten, zakelijk verkeer en recreatief verkeer. Op 1 november 2009 is een wijziging van de Wet luchtvaart (Wlv) in werking getreden. Deze wijziging is bekend onder de naam Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire Luchthavens (RBML). Door deze wijziging van de Wet luchtvaart zijn er taken en bevoegdheden voor bepaalde luchtvaartactiviteiten overgedragen van het Rijk aan de provincies. De provincie moet onder andere “vergunningen” (besluiten, regelingen en ontheffingen) maken voor de kleine luchtvaart. De luchthavenbesluiten en – regelingen moeten, bij verordening, door Provinciale Staten worden vastgesteld. Op dit moment heeft de provincie Noord-Brabant een verordening voor vliegveld Breda International Airport in concept gereed. In deze conceptverordening zijn enkele ‘belemmeringen’ in beeld gebracht die een vertaling moeten krijgen in bestemmingsplannen. Het betreffen de geluidscontouren, de externe veiligheidscontouren (PR 10-5 en PR 10-6) en enkele hoogtebeperkingen in verband met de vliegveiligheid.

Met betrekking tot het plangebied geldt als gevolg van het vliegveld een hoogtebeperking voor te realiseren bebouwing. Deze hoogtebeperking is binnen de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op de voormalige bijbehorende bedrijfskavel aan de Bosschendijk 140 uitgesloten. De op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwhoogten vormen geen belemmering in relatie tot de regels die ingevolge de nabijheid van Breda International Airport gelden. Het bestemmingsplan is met betrekking tot het aspect luchtvaart uitvoerbaar.

4.12 Geur

Op 1 januari 2007 is de 'Wet geurhinder en veehouderij' (Wgv) in werking getreden. De Wgv ziet toe op geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv bevat daartoe onder meer wettelijke geurnormen, waaraan in principe moet worden voldaan, maar de wet biedt aan gemeenten tevens de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen (artikel 6 Wgv) eigen gemeentelijke geurnormen toe te passen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beschermt geurgevoelige objecten tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OUe/m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OUe/m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buitende bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op de voormalige bijbehorende bedrijfskavel aan de Bosschendijk 140 uitgesloten.

Wgv

Een woning valt onder de definitie van een geurgevoelig object zoals opgenomen in artikel 1 Wgv. Binnen relevante afstand van de woning is geen veehouderij gelegen (de dichtstbijzijnde veehouderij is op meer dan 200 meter afstand gelegen), waardoor zich geen hindersituaties zullen voordoen.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Om een afweging te kunnen maken over de toelaatbaarheid van een geurgevoelige bestemming op een specifieke locatie dient een beoordeling plaats te vinden van het woon- en leefklimaat als gevolg van de geuremissie van omliggende veehouderijen. Het woon- en leefklimaat wordt bepaald door de voorgrondbelasting én de achtergrondbelasting van veehouderijen.

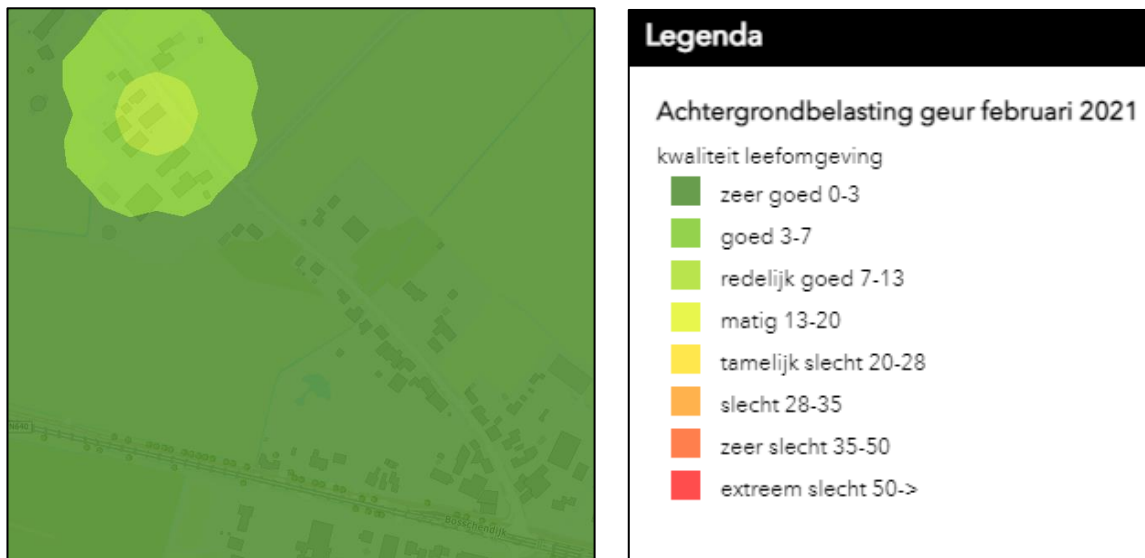
De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting door individuele bedrijven. Een analyse van de omgeving van het projectgebied leert dat in een straal van 350 meter om de woning geen intensieve veehouderijen zijn gelegen. De voorgrondbelasting als gevolg van dieren waarvoor een vastgestelde geuremissiefactor geldt, zal dan ook niet negatief worden beïnvloed ter plaatse van het plangebied. Aannemelijk is dat bij de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Wel is op circa 220 meter afstand een grondgebonden veehouderij gelegen. Indien wordt voldaan aan de afstandsnorm uit de Wet geurhinder en veehouderij, is in beginsel aannemelijk is dat bij de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Aan deze afstandsnormen wordt ruimschoots voldaan. Geurhinder is in grote mate subjectief bepaald en afhankelijk van individuele omstandigheden. De gevoeligheid voor geur verschilt voor ieder mens en wordt onder andere bepaald door de beleving van de eigen gezondheid en van de privacy. Daarnaast spelen externe omstandigheden een rol, zoals de duur van de blootstelling en de aard van de omgeving. Ten aanzien van de hinderbeleving ten opzichte van de zogenaamde vaste afstand dieren wordt landelijk een geaccepteerde afstand van 100 en 50 meter gehanteerd in respectievelijk binnen en buiten de bebouwde kom. Hierbij is een gemiddelde hinderbeleving van de personen in stedelijke gebieden en landelijke gebieden gehanteerd. De te respecteren afstanden zijn hierbij niet afhankelijk van het aantal dieren die binnen de inrichting aanwezig zijn. De omgeving van het plangebied betreft een landelijke omgeving waarbij wonen en agrarische activiteiten sterk met elkaar verweven zijn. Een dergelijk karakter van de omgeving resulteert in een afwijkende hinderbeleving ten opzichte van de gemiddelde situatie in Nederland; geurhinder wordt minder snel ervaren omdat deze behoort tot de lokale achtergrondgeur. Ook met het oog op deze verlaagde hinderbeleving kan gesteld worden dat er bij de woning aan de Bosschendijk 215a sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om te bepalen of ter plaatse van de Bosschendijk 215a sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt voor wat betreft de achtergrondwaarde gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting Geur'. Op deze kaart is de achtergrondbelasting in een concentratiegebied, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter. De achtergrondbelasting is berekend als de sommatie van alle individuele bijdragen van de afzonderlijke veehouderijen op een punt. Deze punten zijn regelmatig verdeelt over de regio met een onderlinge afstand van 100 meter geplaatst.

Het plangebied is gelegen in een 'Niet-concentratiegebied, buiten de bebouwde kom'. Ter plaatse geldt een maximum toegestane geurbelasting van 8,0 OUE/m³. Het plangebied ligt in een gebied met een zeer goede kwaliteit leefomgeving (0-3 OUE/m³).

De kwaliteit leefomgeving is berekend aan de hand van de geurnormen voor een 'concentratiegebied'. Omdat het plangebied in een niet-concentratiegebied ligt, komt de kaart niet helemaal overeen met de feitelijke situatie. Maar gezien de grote afstand tot de omliggende

veehouderijen met emissiefactor en het feit dat er reeds meerdere bestaande woningen op veel kortere afstand van de veehouderij(en) liggen, zal de feitelijke kwaliteit van de leefomgeving nog steeds goed zijn.



Afbeelding: uitsnede van de kaart 'achtergrondbelasting geur' ter plaatse van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat anderzijds het plan geen belemmering vormt voor nabijgelegen veehouderijen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in relatie tot het aspect geur uitvoerbaar is.

4.13 Volksgezondheid

Uit jurisprudentie volgt dat mogelijke gezondheidsrisico's voor de omgeving in een bestemmingsplan moeten worden meegewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan wordt een nadere toelichting gegeven op de relevante aspecten spuitzones en de aanwezigheid van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

4.13.1 Veehouderij

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komst of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen.

Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de

vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

Beschouwing

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof zoals deze eerder in dit hoofdstuk zijn behandeld. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Het plangebied is niet gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenhouderij. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een cirkel van 1 km van een pluimveehouderij. Wel is ten noordwesten, op ruim 200 meter afstand een melkveehouderij gelegen. Gesteld wordt dat de windrichting een voornamelijk rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de planlocatie.

Ter plaatse van het plangebied zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting niet groot. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving (niet-concentratiegebied).

Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. De bestaande intensieve veehouderijen hebben in het vigerende bestemmingsplan "Eerste Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge" slechts beperkt de ruimte om uit te breiden, namelijk alleen binnen hun geldende bouwvlak. Op basis van art. 2.71 en 3.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is voorts omschakeling naar of nieuwvestiging van een geitenhouderij uitgesloten.

Gezondheid en duurzame ontwikkeling zijn daarbij belangrijke voorwaarden, die al in de BZV zijn verwerkt. Ook voor de melkveehouderijen geldt dat deze moeten voldoen aan de BZV. In geval van twijfel over eventuele gezondheidsrisico's wordt de Handreiking veehouderij en volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht gehanteerd en de daarin opgenomen stappenplan.

De gezondheidsaspecten vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.13.2 Spuitzones

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen in de open lucht worden toegepast en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu.

De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers.

De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woning en de bijbehorende tuin, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die

afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning aan de Bosschendijk 215A naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Ook wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op de voormalige bijbehorende bedrijfskavel aan de Bosschendijk 140 uitgesloten.

In de nabijheid van het plangebied, op circa 47 meter afstand in westelijke richting, zijn agrarische gronden aanwezig waarop gewasbeschermingsmiddelen toegepast worden. Gesteld wordt dat er met de genoemde afstand nagenoeg aan de door de Raad van State erkende afstand van 50 meter voldaan wordt. Aanvullend wordt aangedragen dat de woning aan Bosschendijk 215a ook als bedrijfswoning reeds bescherming ten opzichte van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden. Er verandert daarmee niks aan de milieusituatie. Tevens wordt gesteld dat tussen de Bosschendijk 215a en de agrarische gronden nog een woonperceel gelegen is welke maatgevend is. Ook zorgen de bebouwing en de aanwezige bosschages op dit perceel voor afscherming.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen belemmering ontstaat voor het gebruik van de agrarische gronden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in relatie tot het aspect volksgezondheid uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Ten behoeve van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals beschreven in paragraaf 3.3 en de daarmee samenhangende kosten is, in aanvulling op de anterieure overeenkomst, een separate overeenkomst tussen de gemeente Halderberge en initiatiefnemer gesloten.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de bijbehoren leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het planschaderisico wordt beperkt geacht, eventuele aanvragen voor planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is aan de volgende betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Rijkswaterstaat Zuid Nederland
- Evides Waterbedrijf
- Kaan Consultancy (buisleidingen)
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Veiligheidsregio Midden- en West-brabant / Brandweer Midden- en West-Brabant
- Ministerie van Defensie
- DNWG

Van bovengenoemde partijen is, op het Ministerie van Defensie en DNWG na, een reactie ontvangen. De strekking van alle reacties is positief, waarbij men met het bestemmingsplan instemt.

De Brandweer Midden- en West-Brabant constateert dat de bluswatervoorziening ter plaatse van het plangebied niet op orde is. Gesteld wordt dat ten behoeve van de woning Bosschendijk 215a op iets meer dan 200 meter afstand (hoek Gors/Bosschendijk) een brandkraan van 60 m³/h aanwezig is. Voor de winkelfunctie aan de Bosschendijk 140 voldoet deze afstand niet. Ook het B en C water is problematisch op deze locatie, zo wordt gesteld. De brandweer vraagt bij de gemeente (bevoegd gezag) aandacht voor deze situatie. Dit aspect staat echter los van het juridisch-planologisch kader dat met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt.

De vooroverlegreacties leiden niet tot een aanpassing van het plan.

In het kader van het bestemmingsplan is verder een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van deze dialoog is bij de stukken gevoegd.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, namelijk van 9 juni tot en met 20 juli 2022, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er is een zienswijze door de provincie Noord-Brabant ingediend. Deze zienswijze wordt behandeld in het raadsvoorstel en leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan alle bepalingen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen.

6.2. Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen 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. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De systematiek van de regels en de illustratie sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Halderberge. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden (SVBP 2012).

6.3. Algemene indeling planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

- *Inleidende regels*

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

- *Bestemmingsregels*

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen.

In artikel 3 wordt beschreven welke gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden er op basis van de bestemming Bedrijf mogelijk zijn. Deze bestemming geldt ter plaatse van het perceel Bosschendijk 140. In lid 1 wordt het toegestane functiegebruik genoemd, in lid 2 staan de bouwmogelijkheden vermeld. In lid 3 is vermeld hoe en onder welke voorwaarden er van de bouwregels afgeweken kan worden. Lid 4 bevat de expliciete bepaling dat er ter plaatse van Bosschendijk 140 geen bewoning meer mogelijk is, ook niet in een bedrijfswoning.

In artikel 4 wordt beschreven welke gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden er op basis van de bestemming Wonen mogelijk zijn. Deze bestemming geldt ter plaatse van het perceel Bosschendijk 215a. In lid 1 wordt het toegestane functiegebruik genoemd, in lid 2 staan de bouwmogelijkheden vermeld. In lid 3 is vermeld hoe en onder welke voorwaarden er van de

bouwregels afgeweken kan worden. In lid 5 is beschreven onder welke voorwaarden een aan huis gebonden beroep/bedrijf is toegestaan. Lid 6 beschrijft op welke wijze en onder welke voorwaarden er van de gebruiksregels afgeweken kan worden. In lid 7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met toepassing van deze bevoegdheid kan er, onder gegeven voorwaarden, een kleinschalige camping gerealiseerd worden en/of het oppervlak van de bestemming gewijzigd/vergroot worden en/of het oppervlak voor bijbehorende bouwwerken vergroot worden.

- *Algemene regels*

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plangebied. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels. De voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing is opgenomen als gebiedsaanduiding.

- *Overgangs- en slotregels*

In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

HOOFDSTUK 7: HANDHAVINGSPARAGRAAF

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op de langere termijn te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze aan het plan gehouden te worden.

Door de gemeente Halderberge is met de initiatiefnemer en tevens eigenaar van de gronden aan de Bosschenhoofdsestraat een (privaatrechtelijke) overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst (inclusief aanvullende documenten) zijn afspraken gemaakt over de financiële afhandeling van de ontwikkeling. Ook zijn aspecten vastgelegd die betrekking hebben op de vereiste landschappelijke kwaliteitsverbetering die met het bestemmingsplan en daarmee de ontwikkeling van het plangebied samenhangt.

In dit bestemmingsplan is ten behoeve van de toegankelijkheid en leesbaarheid van het plan gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels, hetgeen de mogelijkheden tot naleving van de planologische regeling vergroot. Uitgangspunt is daarbij tevens dat de legitimiteit en naleving van de regels versterkt worden wanneer door betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van deze regels wordt ingezien.

In de bouwregels van het bestemmingsplan zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren bouwwerken moeten voldoen aan deze voorgeschreven maatvoering. Indien deze voorschriften niet worden nageleefd, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders besluiten om geen omgevingsvergunning te verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing van de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden als de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.