

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Halderberge 2021

Datum: 16 mei 2023

zaaknummer 580131



Ter inzage termijn ontwerpbestemmingsplan

Met dit plan wordt de parkeerregeling eenduidig vastgelegd met een link naar de parkeernota. Ook bieden de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente op dit moment onvoldoende sturingsmogelijkheden voor de regulering van kamergewijze verhuur met name binnen de kernen. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt kamergewijze verhuur voorkomen. Tot slot is dit bestemmingsplan bedoeld voor een aanpassing in de regels ten behoeve van een toekomstbestendig gebruik van het (vrijkomend) agrarisch vastgoed in het buitengebied van Halderberge.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 15 december 2022 gedurende zes weken (tot en met woensdag 25 januari 2023) ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van woensdag 14 december 2022. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Op 11 januari heeft een informatiebijeenkomst plaats gevonden in gemeentehuis te Oudenbosch. Tijdens deze bijeenkomst is konden geïnteresseerden kennis nemen van het plan en vragen stellen.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. *Indiener 1, Provincie Noord-Brabant, d.d. 12 januari 2023, door ons ontvangen op 13 januari 2023 (ons kenmerk: 493711)*
2. *Indiener 2, ZLTO, d.d. 24 januari 2023, door ons ontvangen op 26 januari 2023 (ons kenmerk: 553697)*
3. *Indiener 3, d.d. 24 januari 2023, door ons ontvangen op 24 januari 2023 (ons kenmerk: 501290)*
4. *Indiener 4, d.d. 25 januari 2023, door ons ontvangen op 25 januari 2023 (ons kenmerk: 501240)*
5. *Indiener 5, d.d. 23 januari 2023, door ons ontvangen op 24 januari 2023 (ons kenmerk: 499156)*
6. *Indiener 6, d.d. 12 januari 2023, door ons ontvangen op 12 januari 2023 (ons kenmerk: 495485)*
7. *Indiener 7, d.d. 23 januari 2023, door ons ontvangen op 23 januari 2023 (ons kenmerk: 501203)*
8. *Indiener 8, d.d. 25 januari 2023, door ons ontvangen op 25 januari 2023 (ons kenmerk: 501204) en aangevuld met een mail van 25 januari 2023*

De zienswijzen zijn allen binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijzen en beantwoording zienswijzen

Alle ingediende zienswijzen zijn in hun volledigheid beschouwd.

- **Indiener 1**

Reactie 1.1

Indiener constateert dat artikel 4.1 sub e in strijd is met de Interim Omgevingsverordening. In artikel 3.69 sub b IOV is aangegeven dat inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij is toegestaan als een tegenprestatie wordt geleverd vergelijkbaar met de tegenprestatie van een ruimte-voor-ruimte titel (62.500 euro o.g.v. Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit vastgesteld 2022) en de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden. In artikel 3.69 sub c IOV is aangegeven dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan als het bijdraagt aan of herstel van deze bebouwing.

In artikel 4.1. sub e wordt geen onderscheid gemaakt tussen beeldbepalende woonboerderij en cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Van cultuurhistorische bebouwing is uitsluitend sprake als dat voortvloeit uit provinciaal beleid (CHW kaart).

Het plan moet op deze onderdelen in overeenstemming worden gebracht met artikel 3.69 IOV. Beeldbepalende woonboerderijen en of CHW- panden in het plangebied zullen moeten worden geïnventariseerd en als bijlage bij het plan gevoegd moeten worden.

Antwoord 1.1

Het inventariseren van alle beeldbepalende woonboerderijen en of CHW-panden in het plangebied is op dit moment niet gewenst. Via een buitenplanse afwijking kan medewerking worden verleend aan de realisatie van een extra woning in een beeldbepalende woonboerderij op cultuurhistorische bebouwing. Er dient dan aangetoond te worden dat er voldoende waarde is en ook wordt voldaan aan de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Een generieke mogelijkheid is op dit moment niet nodig.

Artikel 4.1 sub e zal worden verwijderd.

Reactie 1.2

In artikel 4.1 sub c van het bestemmingsplan wordt verwezen naar een Bijlage 3 'Verruiming toegestane functies'. In deze bijlage is voor detailhandel een maximum omvang opgenomen van 250 m2. Indien constateert dat artikel 3.73 lid 3 IOV een maximale omvang hanteert van 200 m2 als een 'passende' omvang voor detailhandel als niet-agrarische functie in het buitengebied. Indiener acht geen reden aanwezig waarom van de in de IOV gestelde oppervlakte dient te worden afgeweken.

Antwoord 1.2

Er is geen bijzondere reden voor het toestaan van 250 m2. Plan wordt aangepast naar 200 m2.

Conclusie zienswijze 1

Artikel 4.1 sub e wordt verwijderd en in bijlage 3 "Verruiming toegestane functies" wordt de regel Wooneenheden in chw-panden verwijderd. In bijlage 3 "Verruiming toegestane functies" wordt het maximum oppervlak aan detailhandel terug gebracht van 250 m2 naar 200 m2.

- **Indiener 2**

Reactie 2.1

Indiener vindt het onduidelijk hoe wordt omgegaan met bedrijven als deze in gebiedsaanduidingen liggen.

Antwoord 2.1

Op het moment dat een initiatief speelt bij een bedrijf dat is gelegen binnen 2 gebiedsaanduidingen zal de meest gunstige aanduiding worden aangehouden.

Reactie 2.2

Indiener vindt huisvesting van arbeidsmigranten een belangrijk aandachtspunt. In het Parapluplan wordt verwezen naar de Toetsingskader Humane Huisvesting Arbeidsmigranten. Niet duidelijk is of de ontheffing slechts tijdelijk kan worden afgegeven. Permanente vergunning is nodig om goed te kunnen investering en dus om te komen tot de juiste kwaliteit. Soms is het wenselijk om meer dan wel langer personen te huisvesten. Niet duidelijk is wat er met de woonruimte moet gebeuren als deze niet bewoond wordt. Er wordt gevraagd om te faciliteren dat medewerkers gehuisvest kunnen worden op een erf ook als zij niet werkzaam zijn op het bedrijf dat op het erf is gevestigd. Niet duidelijk is of nieuwbouw mag plaatsvinden. Ten slotte wordt gevraagd om een ruimhartig overgangsbeleid.

Antwoord 2.2

De mogelijkheden die het bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge biedt, blijft bestaan. Het Parapluplan brengt hier geen wijzigingen in. Dat betekent dat er een mogelijkheid bestaat om per agrarisch bedrijf maximaal 50 tijdelijke werknemers te huisvesten voor maximaal 9 maanden. Deze afwijkingsbevoegdheid met bijbehorende voorwaarden blijft bestaan.

De in het Parapluplan opgenomen ontheffing is een permanente ontheffing een geldt alleen voor kamergewijze verhuur. Een dergelijke ontheffing zal echter alleen worden afgegeven als wordt voldaan aan het Toetsingskader Humane Huisvesting Arbeidsmigranten in combinatie met het Beleidskader arbeidsmigranten dat is vastgesteld op 4 februari 2016 door de gemeenteraad.

Indien er nog ruimte is binnen regels van het vigerende bestemmingsplan om uit te breiden, dan kan nieuwbouw worden gerealiseerd en via ontheffing kan het gebruik als huisvesting van arbeidsmigranten gerealiseerd worden.

Reactie 2.3

Indiener is van mening dat kinderdagverblijf ook toegestaan moet kunnen worden in de agrarische zone. Daarnaast pleit indiener voor mogelijkheden tot hobbymatig houden van vee op locatie. Gevraagd wordt om een definitief van hobbyboer. Ook wordt gevraagd of hobbyboeren dezelfde mogelijkheden hebben als agrariërs die een agrarische functie als hoofdtak hebben. Aangegeven wordt dat agrariërs steeds vaker een baan hebben naast hun agrarische activiteiten. Dit mag niet belemmerd worden.

Antwoord 2.3

Het toestaan van een kinderdagverblijf binnen de agrarische zone kan worden overgenomen.

Het Parapluplan geeft mogelijkheden voor gebruik als hobbyboer bij omschakeling naar een woonbestemming. In het Parapluplan is een definitie opgenomen voor hobbyboer: "een persoon die als hobby op kleine schaal, zonder een melding of vergunning activiteitenbesluit en zonder

winstoogmerk vee of andere boerderijdieren houdt”. Dit gebruik kan worden toegestaan bij een woonbestemming.

In het vigerende bestemmingsplan is hobbymatig agrarisch gebruik reeds toegestaan binnen een agrarische bedrijfsbestemming. Hobbymatig agrarisch gebruik is gedefinieerd als “het houden van dieren of telen van gewassen voor educatieve of recreatieve doeleinden of uit pure liefhebberij”. Dit blijft toegestaan binnen de agrarische bestemming, waarbij dezelfde regels gelden als voor een agrarisch bedrijf. Om te voorkomen dat bij bestaande agrariërs, dan wel bij agrarisch hobbymatig gebruik problemen ontstaan met het bewonen van de bedrijfswoning, wordt de definitie van bedrijfswoning aangepast. Bedrijfswoning is in het vigerende plan omschreven als “een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is, hetgeen kan worden aangetoond door advies van de AAB”. Voorgesteld wordt om dit te vervangen door “een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein”. Deze begripsbepaling wordt tegenwoordig gehanteerd bij nieuwe bestemmingsplannen. Daardoor kan een bedrijfswoning bewoond blijven door degene die een agrarisch bedrijf heeft, dan wel hobbymatige agrarische activiteiten uitoefent.

Om het vigerende bestemmingsplan is geregeld dat voor een eerste bedrijfswoning de noodzakelijkheidstoets door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen moet worden uitgevoerd. Dit blijft zo.

Het bestemmingsplan verplicht hobbyboeren dus niet om hun agrarische bestemming om te (laten) zetten naar een woonbestemming. Deze keuze wordt aan de eigenaar gelaten. De gemeente wil slechts de mogelijkheid bieden om hier een woonbestemming van te kunnen maken, zonder daarbij de gebruiksmogelijkheden voor hobbyboeren te belemmeren.

Reactie 2.4

Indiener vraagt de gemeente flexibel om te gaan met eisen op het gebied van diergezondheid, dierenwelzijn en (brand) veiligheid. Tevens pleit indiener voor de mogelijkheid om bouwvlakken van stoppende bedrijven aan een bestaand bedrijf toe te kunnen voegen.

Antwoord 2.4

Als gemeente nemen we een ja, mits houding aan. We willen graag meedenken bij ontwikkelingen, waarbij we uiteraard gebonden zijn aan de ruimte die wet- en regelgeving ons biedt. We denken graag mee in maatwerkoplossingen, steeds passend binnen de ruimte die we hebben. Het Parapluplan is gericht op vervolgfuncties. Mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen niet bieden blijven ook na inwerkingtreding van het Parapluplan gelden. Bestaande bedrijf die plannen hebben om uit te breiden zullen separate trajecten moeten volgen. Daar gaan het Parapluplan niet over.

Reactie 2.5

Indiener vraagt om actieve ondersteuning bij de realisatie van mestbewerkingslocaties, op boerenerven, op goede plaatsen in het buitengebied en industrieterreinen.

Antwoord 2.5

Het Parapluplan gaat niet over mestbewerking. Verzoeken inzake mestbewerking zullen separaat behandeld worden. Bij bestaande agrarische bedrijven biedt het vigerende bestemmingsplan ruimte onder bepaalde voorwaarden. Solitaire mestverwerking is een apart vraagstuk en staat los van het Parapluplan.

Reactie 2.6

In het Parapluplan wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van 1 windmolen met een ashoogte van 15 meter per bestemmingsvlak. Indiener is van mening dat dit te laag is en vraagt of een hogere ashoogte (bv 30 meter) kan worden toestaan, evenals meerdere windmolens bij 1 locatie en ook de mogelijkheid om een windmolen aansluitend aan het bouwvlak te kunnen realiseren in plaats van binnen het bouwvlak.

Antwoord 2.6

Ingevolge provinciaal beleid kan de gemeente zelf regels stellen voor windmolens met een maximale hoogte van 15 meter. Grotere windmolen en clustering van windmolens vergen een separate afweging. We achten het niet gewenst om deze grotere molens toe te staan via het Parapluplan. Via separate (planologische) maatwerkoplossingen kunnen grotere molens, indien gewenst, worden toegestaan.

Conclusie zienswijze 2

Het toestaan van een kinderdagverblijf binnen de agrarische zone wordt toegevoegd in bijlage 3 "Verruiming toegestane functies".

De begripsbepaling bedrijfswoning "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein" wordt toegevoegd aan de begripsbepaling.

Voor het overige geeft de zienswijze geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Indiener 3**

Reactie 3.1

Indiener is van mening dat het hobbymatig houden van dieren moet worden toegestaan bij een agrarische bestemming. Omzetting naar burgerwoning is niet nodig.

Antwoord 3.1

Binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied is het hobbymatig houden van dieren binnen een agrarische bestemming toegestaan. We hebben echter geconstateerd dat de huidige definitie van bedrijfswoning verouderd is. In de nieuwere bestemmingsplannen wordt een bedrijfswoning omschreven als "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein". Dan kun je ook wonen op een agrarische bestemming als je hobbymatig agrarische activiteiten uitoefent, dan wel naast het agrarisch bedrijf werkzaam bent elders. Het begrip noodzaak in de huidige begripsbepaling in combinatie met de toets door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen kan leiden tot ongewenste situaties. We nemen daarom de nieuwe begripsbepaling op. Dit geldt voor bestaande bedrijfswoningen. Daar waar nog geen bedrijfswoning aanwezig is, blijft volgens de vigerende regels nog steeds een toets door de Adviescommissie noodzakelijk.

Het Parapluplan biedt de mogelijkheid om ook bij de bestemming Wonen gebruik als hobbyboer toe te staan.

Het bestemmingsplan verplicht hobbyboeren dus niet om hun agrarische bestemming om te (laten) zetten naar een woonbestemming. Deze keuze wordt aan de eigenaar gelaten. De gemeente wil slechts de mogelijkheid bieden om hier een woonbestemming van te kunnen maken, zonder daarbij de gebruiksmogelijkheden voor hobbyboeren te belemmeren.

Reactie 3.2

Indiener is van mening dat religie niet als vervolgfunctie mag worden toegestaan.

Antwoord 3.2

Wij kunnen de indiener volgen in de opmerking dat een generieke regeling niet gewenst is. Maatwerk blijft altijd mogelijk, maar dat zal via een aparte procedure vastgelegd moeten worden.

Conclusie zienswijze 3

De begripsbepaling bedrijfswoning “een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein” wordt toegevoegd aan de begripsbepaling.

Religie als vervolgfunctie wordt in de tabel van bijlage 3 geschrapt.

Indiener 4

Reactie 4.1

Indiener is van mening dat de parkeernota niet actueel is, deze heeft een tijdshorizon van 2017-2021. Ook heeft het Parapluplan 2021 in de benaming. Indiener maakt bezwaar tegen H2.2 Regeling parkeren omdat niet duidelijk is wanneer een eventuele wijziging plaats vindt. Ten slotte maakt indiener ook bezwaar tegen de afkoopregeling in de Kadernota.

Antwoord 4.1

Wij zijn van mening dat het wenselijk is om voor de hele gemeente 1 uniforme parkeerregeling te hebben, die planologisch is geborgd. Vandaar dat we dit onderdeel hebben opgenomen in het Parapluplan. Het verwijzen naar een nota en de opvolgers daarvan is een gebruikelijk methode die voorkomt dat steeds het bestemmingsplan moet worden aangepast bij aanpassing van bv de Kadernota parkeren. Dat niet duidelijk is wanneer dat deze regeling wordt aangepast klopt. Echter opstellen van een nieuwe Kadernota parkeren zal altijd vergezeld gaan van een separate procedure waarbij de dialoog zal worden gevoerd. Op 25 mei jl. heeft de gemeenteraad de Kadernota Parkeren 2023-2027 vastgesteld. Deze geldt inmiddels. We zullen de verwijzing in het Parapluplan hierop aanpassen.

Het Parapluplan verwijst naar de Kadernota. Het Parapluplan kan niets wijzigen in de Kadernota parkeren. Wij nemen kennis van uw opmerking dat u bezwaar maakt tegen de afkoopregeling. In het kader van de voorliggende procedure kunnen we daar inhoudelijk niets mee doen.

Conclusie zienswijze 4

De verwijzing in het Parapluplan naar de Kadernota Parkeren 2017-2023 wordt gewijzigd in de verwijzing naar de Kadernota Parkeren van 2023-2027. De zienswijze geeft verder geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

• Indiener 5

Reactie 5.1

Indiener is van mening dat alle nieuwe bestemmingsplanwijzigingen (of het verlenen van een omgevingsvergunning) ten alle tijde zuiver aan de parkeernorm binnen hun eigen kaders/plangebied zouden moeten voldoen. Indiener stelt namelijk dat ondergronds parkeren bijna altijd mogelijk is en er derhalve onvoldoende reden is om de afkoopregeling te hanteren. Daarom verzet indiener zich tegen de afkoopregeling.

Antwoord 5.1

Het Parapluplan verwijst naar de Kadernota. Het Parapluplan kan niets wijzigen in de Kadernota parkeren. Wij nemen kennis van uw opmerking dat u bezwaar maakt tegen de afkoopregeling. In het kader van de voorliggende procedure kunnen we daar inhoudelijk niets mee doen.

Conclusie zienswijze 5

De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

• **Indiener 6**

Reactie 6.1

Indiener is van mening dat zijn perceel ten onrechte valt in het gebied "Overige zone-agrarisch". Indiener is van mening dat het perceel geheel binnen "Overige zone gemengd" moet worden gelegd. Aangegeven wordt dat de noordzijde van het perceel begrensd wordt door een bosstrook met waardevolle eikenbomen. Pas daarachter is het open agrarische gebied gelegen. Indiener geeft aan dat ze een zorgboerderij exploiteren met als nevenactiviteiten onder andere een kleinschalig boerderijwinkel, theeschenkerij, educatie en kinderboerderij.

Antwoord 6.1

De onderverdeling van de verschillende gebieden is (mede) gebaseerd op de Omgevingsvisie Halderberge. De onderverdeling in de Omgevingsvisie is echter niet op perceelniveau, omdat grenzen nooit hard te trekken zijn. Binnen een bestemmingsplan moet dit echter wel. Daarnaast is bij het bepalen van de gebiedsindeling gekeken naar de karakteristieken van het landschap. De Bredestraat vormt de overgang tussen de open agrarische en gemengde gebied. Het perceel van Indiener kenmerkt zich met een diversiteit aan functies alsmede landschapselementen. De omgeving bestaat uit grote open agrarische percelen. Het perceel van indiener is qua opzet en functie wezenlijk anders dan de overige omliggende percelen. Het is voorstelbaar dat het perceel van indiener wordt toegevoegd aan het gebied "Overige zone gemengd". Bijlage 3 "Verruiming toegestane functies" sluit dan ook beter aan bij de bestaande functies op dit perceel.

Conclusie zienswijze 6

Verbeelding wordt aangepast, perceel van indiener wordt toegevoegd aan gebied "Overige zone gemengd".

• **Indiener 7**

Reactie 7.1

Indiener is van mening dat hobbymatige agrarische activiteiten onder agrarisch moeten blijven. Het omzetten naar Wonen bij bedrijfsbeëindiging ten dienste van een hobbyboer is niet nodig, omdat het een agrarische functie blijft.

Antwoord 7.1

Binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied is het hobbymatig houden van dieren binnen een agrarische bestemming toegestaan. We hebben echter geconstateerd dat de huidige definitie van bedrijfswoning verouderd is. In de nieuwere bestemmingsplannen wordt een bedrijfswoning omschreven als "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein". Dan kun je ook wonen op een agrarische bestemming als je hobbymatig agrarische activiteiten uitoefent, dan wel naast het agrarisch bedrijf werkzaam bent elders. Het begrip noodzaak in de huidige begripsbepaling in combinatie met de toets door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen kan leiden tot ongewenste situaties. We nemen daarom de nieuwe begripsbepaling op. Dit geldt

voor bestaande bedrijfswoningen. Daar waar nog geen bedrijfswoning aanwezig is, blijft volgens de vigerende regels nog steeds een toets door de Adviescommissie noodzakelijk.

Het Parapluplan biedt de mogelijkheid om ook bij de bestemming Wonen gebruik als hobbyboer toe te staan. De gemeente wijzigt niet op eigen initiatief een bestemming, maar doet dit vraaggericht. Bewoners hebben zelf de keuze om als hobbyboer binnen de bestemming Wonen actief te zijn, dan wel hobbymatige agrarische bedrijfsactiviteiten vanuit een agrarische bestemming uit te oefenen.

Reactie 7.2

Indiener is van mening dat het uitoefenen van religie in voormalige agrarische bebouwing niet gewenst is. Er wordt reeds veel bestaande kerkgebouwen onttrokken aan het kerkelijk gebruik.

Antwoord 7.2

Wij kunnen de indiener volgen in de opmerking dat een generieke regeling niet gewenst is. Maatwerk blijft altijd mogelijk, maar dat zal via een aparte procedure vastgelegd moeten worden.

Reactie 7.3

Indiener is van mening dat verhuur van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen aan derden mogelijk moet zijn.

Antwoord 7.3

Binnen agrarische bestemmingen is 1 agrarisch bedrijf toegestaan. Het verhuren van een bedrijfsruimte valt niet binnen agrarische activiteiten. Daarnaast mag slechts 1 bedrijf per bestemmingsvlak aanwezig zijn. Splitsing van bedrijven c.q. het toevoegen van bedrijven in het buitengebied is op basis van gemeentelijk en provinciaal beleid niet gewenst.

Reactie 7.4

Indiener vraagt zich af of een bedrijfsplan nodig is voor een hobbyboer, is er dan immers geen bedrijf. Of is een algemene beschrijving voldoende.

Antwoord 7.4

Als er sprake is van een hobbyboer of hobbymatige agrarische activiteiten dan volstaat een algemene beschrijving.

Reactie 7.5

Indiener vraagt zich af waarom (voormalige) bedrijfsbebouwing en woning niet mogen worden gesplitst.

Antwoord 7.5

In de provinciale Interim Omgevingsverordening is bepaald dat het splitsen van bouwpercelen niet is toegestaan.

Reactie 7.6

Indiener vraagt zich af of een omgevingsdialoog nodig is als er sprake is van een hobbyboer.

Antwoord 7.6

Bij elke ruimtelijke procedure binnen de gemeente Halderberge is een omgevingsdialoog nodig. De zwaarte en omvang van een omgevingsdialoog wordt per geval bekeken, de gemeente heeft hiervoor al een handleiding, maar wil deze uitbreiden met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dus ook bij het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met hobbymatige activiteiten is een omgevingsdialoog vereist.

Conclusie zienswijze 7

De begripsbepaling bedrijfswoning “een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein” wordt toegevoegd aan de begripsbepaling.

Religie als vervolgfunctie wordt in de tabel van bijlage 3 geschrapt.

- **Indiener 8**

Reactie 8.1

Indiener constateert dat de gemeente leegstand wil tegen gaan en is van mening dat Hobbyboeren een goede oplossing zijn om leegstand te voorkomen. Waarom vind er wijziging qua beleid plaats inzake hobbyboeren. Hobbyboeren waren toegestaan in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, waarom moet er nu dan gesloopt worden en moet de bestemming worden omgezet naar een Wonen-VAB bestemming? Dit kost onnodig geld en leidt tot problemen voor de omgeving.

Antwoord 8.1

Ook wij zien hobbyboeren c.q. hobbymatige agrarische activiteiten als mogelijke invullingen bij beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten. Binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied is het hobbymatig houden van dieren binnen een agrarische bestemming toegestaan. We hebben echter geconstateerd dat de huidige definitie van bedrijfswoning verouderd is. In de nieuwere bestemmingsplannen wordt een bedrijfswoning omschreven als “een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein”. Dan kun je ook wonen op een agrarische bestemming als je hobbymatig agrarische activiteiten uitoefent, dan wel naast het agrarisch bedrijf werkzaam bent elders. Het begrip noodzaak in de huidige begripsbepaling in combinatie met de toets door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen kan leiden tot ongewenste situaties. We nemen daarom de nieuwe begripsbepaling op. Dit geldt voor bestaande bedrijfswoningen. Daar waar nog geen bedrijfswoning aanwezig is, blijft volgens de vigerende regels nog steeds een toets door de Adviescommissie noodzakelijk.

Het Parapluplan biedt de mogelijkheid om ook bij de bestemming Wonen gebruik als hobbyboer toe te staan. De gemeente wijzigt niet op eigen initiatief een bestemming, maar doet dit vraaggericht. Bewoners hebben zelf de keuze om als hobbyboer binnen de bestemming Wonen actief te zijn, dan wel hobbymatige agrarische bedrijfsactiviteiten vanuit een agrarische bestemming uit te oefenen.

Zo zijn er dus mogelijkheden om hobbymatig agrarisch gebruik uit te oefenen zowel binnen de agrarische bestemming als bij omzetting naar Wonen-VAB bestemming, waarbij alleen gesloopt hoeft te worden als er sprake is van overtollige bebouwing (bebouwing waar geen functie voor wordt opgegeven).

Reactie 8.2

Indiener is van mening dat ten onrechte artikel 3.6.11 onder 5 wordt geschrapt. Daardoor is wijziging in een zorgboerderij niet meer mogelijk.

Antwoord 8.2

In het Parapluplan is artikel 4.1 opgenomen dat artikel 3.6.11 onder 5 uit het bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge wordt geschrapt. Er wordt echter nadrukkelijk aangegeven dat in de te schrappen artikelen is opgenomen dat overtollige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. In artikel 4.1 van het Parapluplan is echter ook opgenomen dat de bedrijfsbebouwing gehandhaafd mag worden onder de volgende voorwaarden:

- a. de vervolgfunctie binnen één bedrijf (of meerdere vervolgfuncties) wordt (worden) uitgeoefend door de bewoner en is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, binnen de planologisch bestaande bebouwing of door middel van herbouw;
- b. binnen het gebied met de aanduiding 'overige zone - agrarisch' is het uitbreiden van het bestaande aantal m² aan bebouwing in geen geval toegestaan;
- c. de vervolgfunctie moet zijn opgenomen in Bijlage 3 Verruiming toegestane functies, waarin functiehoofdgroepen en voorbeelden en activiteiten die naar soort/omvang/aard gelijk is te stellen, worden benoemd;
- d. in het wijzigingsplan dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het een voormalig bedrijfscomplex betreft;
- e. de bouw van nieuwe woningen is in geen geval toegestaan, dit met uitzondering van de realisatie van nieuwe wooneenheden binnen bebouwing met een aantoonbare 'beeldbepalende en/of cultuurhistorische-waarde' blijkend uit een redengevende omschrijving;
- f. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de vervolgfunctie dient landschappelijk inpasbaar te zijn en de ontwikkeling moet de leefbaarheid van het gebied versterken;
- h. het is niet toegestaan om een voormalig (agrarisch) bedrijfsgebouw aan (een bedrijf van) derden te verhuren;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient in verhouding te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- j. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- k. bebouwing, waarvan in een bedrijfs- of ondernemersplan gemotiveerd is dat deze voor de vervolgfunctie noodzakelijk en dus niet-overtollig is. Dit bedrijfsplan wordt door of namens de gemeente getoetst;
- l. het (af)splitsen van (voormalige) bedrijfsbebouwing en woning is niet toelaatbaar;
- m. buitenopslag is uitgesloten;
- n. er dient een omgevingsdialoog te worden gevoerd, waarin de aspecten gezondheid, veiligheid en duurzaamheid in acht worden genomen

Onder c. wordt verwezen naar de Bijlage 3 Verruiming toegestane functies. In deze tabel zijn onder andere zorgboerderijen opgenomen.

Dat wil dus zeggen dat de agrarische bestemming gewijzigd kan worden ten dienste van een zorgboerderij (met in achtneming van de overige voorwaarden) waarbij bebouwing mag worden gehandhaafd als deze nodig is voor de uitoefening van deze functie.

Daarnaast blijft overigens het ook nog steeds mogelijk om een zorgboerderij als een vorm van verbrede landbouw uit te oefenen bij een agrarisch bedrijf via een ontheffingsmogelijkheid ingevolge de Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge, met inachtneming van een aantal voorwaarden. Deze blijft ongewijzigd.

Enige dat dus feitelijk veranderd is dat in de huidige situatie bij omschakeling naar de functie Zorgboerderij de overvloedige bedrijfsbebouwing gesloopt moest worden en dat met het Parapluplan de mogelijkheid wordt geboden om meer bedrijfsbebouwing te mogen laten staan als deze nodig is voor de zorgboerderij.

Daarnaast was het aantal niet agrarische functies waarin gewijzigd mocht worden beperkt tot de volgende niet-agrarische functies conform artikel 3.6.11 lid g van de Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge;

1. statische binnenopslag;
2. recreatie;
3. een agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf in categorie 1, 2 of 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf;
4. een niet-agrarisch bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf;
5. zorgboerderijen, kinderboerderijen, educatieve en sociale voorzieningen;

In de Bijlage 3 Verruiming toegestane functies behorende bij het Parapluplan worden meer niet-agrarische functies toegestaan. Vandaar dat het artikel wordt geschrapt.

Reactie 8.3

Indiener vraagt zich af wat er wordt verruimd met dit plan.

Antwoord 8.3

Zie antwoord 8.2

Reactie 8.4

Indiener vraagt zich af waarom er wijziging van de bestemming moet plaatsvinden bij hobbymatig agrarisch gebruik.

Antwoord 8.4

Zoals in antwoord 8.1 is aangegeven hoeft er geen wijziging plaats te vinden als de begripsbepaling van het begrip bedrijfswoning wordt aangepast.

Reactie 8.5

Indiener vraagt zich af in hoeverre het parkeerbeleid al dan niet al van toepassing was.

Antwoord 8.5

In de nieuwere bestemmingsplannen is een aparte parkeerregeling opgenomen. De oudere bestemmingsplannen kenden geen parkeerregeling. Bij deze plannen diende er getoetst te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening. Sinds 29 november 2014 zijn, als gevolg van de Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2014, de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening komen te vervallen. Alle stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening moeten sindsdien worden opgenomen in bestemmingsplannen. Een van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige

voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening kan worden getoetst aan gemeentelijke parkeernormen.

De gemeente Halderberge wil bij nieuwbouwplannen en/of wijziging van het gebruik eisen kunnen stellen aan het minimum aantal parkeerplaatsen en eventuele ruimte voor laden en lossen. Met voorliggend paraplubestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme regeling ten aanzien van parkeren voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Reactie 8.6

In de toelichting staat "ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit activiteiten als het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan". Indien er wordt gevraagd hoe dit gelezen moet worden in het kader van bouwvergunningvrije bouwwerken al dan niet gebouwd zijnde?

Antwoord 8.6

Ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een vergunningstelsel opgenomen waarin ook vergunningvrije bouwwerking zijn opgenomen. Indien sprake is van vergunningsplicht, dient getoetst te worden aan de kadernota parkeren.

Reactie 8.7

Indien er wordt gevraagd naar het regionale afsprakenkader arbeidsmigranten Regio West-Brabant. Dit is niet toegevoegd. Daardoor is niet duidelijk hoe bepaalde zaken zijn geregeld en hoe het kader tot stand is gekomen.

Antwoord 8.7

Het Regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten Regio West-Brabant is openbaar en online vindbaar <https://www.west-brabant.eu/actueel/publicaties/afsprakenkader-arbeidsmigranten-regio-west-brabant>.

Reactie 8.8

Indien er wordt gevraagd of dat bepaalde onderdelen uit het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' uit 2017 geschrapt moeten worden. Indien er wordt van mening dat dat niet hoeft.

Antwoord 8.8

Zoals eerder als is aangegeven, is het de bedoeling om verruiming van functies toe te staan na beëindiging van de agrarische bedrijvigheid waarbij ook de mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsgebouwen te mogen hergebruiken. Als de opgenomen artikelen niet geschrapt worden, dan blijven de vigerende restricties gelden.

Reactie 8.9

Indien er wordt signaleert dat de gemeente Halderberge steeds vaker te maken krijgt met stoppende agrarische bedrijven. Indien er wordt gegeven dat er in Halderberge een tekort is aan reguliere percelen op de gemeentelijke bedrijventerreinen. De regionale bedrijventerrein zijn veelal geschikt voor andersoortige en grootschalige activiteiten. Deze voorzien niet altijd in de kleinschalige behoefte bij onze ondernemers. Indien er wordt gevraagd wat de consequenties hiervan zijn?

Antwoord 8.9

Door de verruiming van functies wordt de gelegenheid geboden om een vervolgfunctie te kunnen uitoefenen na beëindiging van agrarische activiteiten. Hierdoor wordt ongewenste leegstand voorkomen evenals onverkoopbare objecten. Dit alles komt de leefbaarheid ten goede. Er zijn uiteraard randvoorwaarden opgesteld waardoor slechts naar aard en schaal passende functies op bepaalde locaties kunnen worden toegestaan.

Reactie 8.10

Indiener geeft aan de hand van diverse adressen aan dat in het verleden (wijzigings) procedures zijn gevolgd. Hij vraagt zich af wat het Parapluplan betekent voor deze percelen.

Antwoord 8.10

Het Parapluplan verruimt de mogelijkheden voor omschakeling bij beëindiging van agrarische activiteiten zowel qua functies als qua te behouden bedrijfsgebouwen. De overige regels blijven onveranderd. Voor wijzigingen uit het verleden heeft dit geen consequenties anders dan hiervoor is aangegeven.

Reactie 8.11

Indiener is van mening dat een zorgboerderij en een woonzorgvoorziening passend zijn binnen een agrarische bestemming met vrijstelling/wijziging. Het opnemen van deze functies als Maatschappelijk is dus niet nodig.

Antwoord 8.11

Indien een zorgboerderij in het kader van agrarische verbreding bij een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend dan kan dit binnen de vigerende regels worden mogelijk gemaakt via een afwijkingsbevoegdheid als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden. Het agrarisch bedrijf moet dan wel de hoofdactiviteit zijn en blijven. Dit wijzigt niet. Als echter een zorgboerderij wordt aangevraagd of een woonzorgvoorziening, zonder dat er sprake is van een agrarisch bedrijf als hoofdactiviteit, dan kan een dergelijk initiatief worden mogelijk gemaakt als vervolgfunctie bij beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten via een wijzigingsbevoegdheid uit het Parapluplan indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Reactie 8.12

Indiener geeft aan dat de gemeenteraad beleid heeft vastgesteld dat er geen windmolens mogen worden opgericht. In het Parapluplan worden windmolens mogelijk gemaakt. Is er een ander beleid vastgesteld door de gemeenteraad?

Antwoord 8.12

Door de raad is aangegeven dat er geen ruimte meer is binnen het grondgebied van de gemeente voor grote windturbines, zoals er al 15 zijn gerealiseerd. Met deze regeling worden echter kleine windturbines van maximaal 15 meter ashoogte mogelijk gemaakt. Deze regeling heeft de gemeenteraad reeds goedgekeurd in het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge van 2011 en in de Eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge van 2017. De regeling is echter bij uitspraak van de Raad van State vernietigd. Er zijn echter voldoende redenen om deze regeling alsnog passend mogelijk te maken. We achten het in het kader van de energietransitie voorstelbaar dat per bestemmingsvlak maximaal één kleine molen wordt opgericht. Dit kan ook bij bestaande agrarische bedrijven, we koppelen dit niet aan bedrijfsbeëindiging. We halen energie voorziening uit Bijlage 3 Verruiming toegestane functies en nemen kleine windmolens op als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Reactie 8.13

De (toekomstige) provinciale kaarten komen niet geheel overeen met de gebiedsaanduidingen uit het Parapluplan, met name als het gaat om bebouwingsconcentraties. Provinciale kaarten kennen na inwerkingtreding van de Omgevingsverordening minder bebouwingsconcentraties.

Antwoord 8.13

De gebiedsindeling in het Parapluplan is gebaseerd op de gebiedsindeling uit de Gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties en de Omgevingsvisie van de gemeente Halderberge. De provinciale Interim Omgevingsverordening geeft juist aan dat de gemeente een visie moet hebben op het gebied en bij initiatieven zal moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de ontwikkelrichting die de gemeente voor zich ziet voor het betreffende gebied. Daar voldoet de gebiedsindeling met de verschillende mogelijkheden qua vervolgfuncties aan.

Reactie 8.14

Indiener stelt dat nieuwe initiatieven agrarische bedrijven niet mogen belemmeren. Dit is ook door de gemeente opgenomen.

Antwoord 8.14

Het klopt inderdaad dat bij wijzigingen van bestemmingen moet worden aangetoond dan omliggende functies niet wordt belemmerd. Dit was al in het vigerende plan en het Parapluplan wijzigt dit niet. Dit wordt getoetst bij de behandeling van een initiatief. Dit geeft uiteraard geen garantie voor de toekomst. Wet- en regelgeving kunnen wijzigen, maar ook dit is niet anders dan het was.

Reactie 8.15

Indiener vraagt zich af wat onder religie wordt verstaan en waarom dat mogelijk wordt gemaakt.

Antwoord 8.15

Wij kunnen de indiener volgen in de opmerking dat een generieke regeling niet gewenst is. Maatwerk blijft altijd mogelijk, maar dat zal via een aparte procedure vastgelegd moeten worden.

Conclusie zienswijze 8

De begripsbepaling bedrijfswoning “een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein” wordt toegevoegd aan de begripsbepaling.

Religie als vervolgfunctie wordt in de tabel van bijlage 3 geschrapt.

Er wordt een binnenplanse ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor kleine windmolens.

De ingediende zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

1. De begripsbepaling bedrijfswoning “een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein” wordt toegevoegd aan de begripsbepaling;
2. Artikel 4.1 sub e wordt verwijderd en in bijlage 3 “Verruiming toegestane functies” wordt de regel Wooneenheden in chw-panden verwijderd.
3. In bijlage 3 “Verruiming toegestane functies” wordt het maximum oppervlak aan detailhandel terug gebracht van 250 m2 naar 200 m2;
4. Het toestaan van een kinderdagverblijf binnen de agrarische zone wordt toegevoegd in bijlage 3 “Verruiming toegestane functies”;
5. Religie wordt verwijderd uit bijlage 3 “Verruiming toegestane functies”;
6. Artikel 6.2 Energievoorziening wordt als volgt toegevoegd:

“Artikel 6.2 Energievoorziening

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor een kleine windmolen onder de volgende voorwaarden:

- a. de ashoogte mag maximaal 15 meter bedragen;
- b. maximaal één windmolen per bestemmingsvlak.”

In bijlage 3 “Verruiming toegestane functies” wordt energievoorziening verwijderd.

- 7. In de begripsbepaling wordt het begrip 1.9 Kadernota aangepast met dien verstande dat de verwijzing naar de Kadernota Parkeren 2017-2023 wordt vervangen door de wijziging naar de Kadernota Parkeren 2023-2027.
- 8. Verbeelding wordt aangepast, perceel van indiener 6 wordt toegevoegd aan gebied “Overige zone gemengd”.