

GEMEENTE HALDERBERGE

WIJZIGINGSPLAN KUIVEZAND 4 OUD GASTEL

TOELICHTING

Opdrachtgever

Naam :
contactpersoon :
Adres : Kuivezand 4
PC + plaats : 4751 SM Oud Gastel

Contactpersoon

Naam : Rokx Bouwadvies
Contactpersoon : dhr. C. Rokx
Adres : Vorenseindsesweg 72
PC + plaats : 4714 RH Sprundel
Tel. : 0165-387929
E-mail : info@rokbouwadvies.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE HALDERBERGE
Contactpersoon : mw. A. Coppens
Adres : Postbus 5
PC + Plaats : 4730 AA Oudenbosch
Tel. : 0165-390507
E-mail : a.coppens@Halderberge.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
Auteur : ir. Jos Cuijpers
Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel. : 06 - 5146 1115
Mail : info@posd.eu
Website : www.posd.eu
Projectnummer : 06108

Samenvatting

Aan Kuivezand 4 te Oud Gastel is het niet-agrarisch bedrijf van initiatiefnemer gevestigd (binnenopslag bestrating zonder verkoop). In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 is er ter plaatse van Kuivezand 4 een bestemmingsvlak aangegeven waarbinnen 630 m² bebouwd mag worden. De initiatiefnemer wil het bestaande bedrijfsgebouw uitbreiden met 100 m². Dat past niet in het geldende bestemmingsplan. Daartoe moet de maximale bebouwde oppervlakte aangepast worden, middels een wijzigingsplan ex art. 3.6 Wro.

In deze toelichting is aangetoond dat de beoogde uitbreiding voldoet aan de beleidsregels op provinciaal niveau (Verordening ruimte 2014) en het gemeentelijk beleid. Bovendien is aangetoond dat er geen milieukundige, planologische of andere omstandigheden zijn, die zich verzetten tegen de gevraagde uitbreiding.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	19 06 2015	conceptrapport	concept	JC
2-1	20 08 2015	Opmerkingen gemeente verwerkt	concept	JC
2-2	24 08 2015	Toevoegen stukje over regels	concept	JC
2-3	26 08 2015	Aanvullende opmerkingen gemeente	Ontw.-wijz.plan	JC
2-4	02 02 2016	IMRO-code na vaststelling	wijzigingsplan	JC 

GEMEENTE HALDERBERGE

WIJZIGINGSPLAN KUIVEZAND 4 OUD GASTEL

TOELICHTING

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	vigerend bestemmingsplan	4
1.4	De wijzigingsbevoegdheid	4
1.5	Doel	6
1.6	Leeswijzer	6
2	PROJECTPROFIEL	7
2.1	bestaande situatie	7
2.2	toekomstige situatie	8
2.3	Landschappelijke inpassing	9
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Verordening ruimte 2014	12
3.2	Gemeentelijk beleid	15
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
4.1	Water	17
4.2	Cultuurhistorie	18
4.3	Archeologie	19
4.4	Bedrijfshinder	20
4.5	Geluid	21
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Luchtkwaliteit en geurhinder	22
4.8	Flora en fauna	23
4.9	Verkeer en ontsluiting	24
4.10	Bodem	25
5.	HAALBAARHEID	26
5.1	Financieel-economische haalbaarheid	26
5.2	Grondexploitatie	26
5.3	Eigendom	26
5.4	Maatschappelijke haalbaarheid	26
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Toelichting bij de verbeelding	27
6.3	toelichting bij de regels	27

GEMEENTE HALDERBERGE WIJZIGINGSPLAN KUIVEZAND 4 OUD GASTEL

TOELICHTING

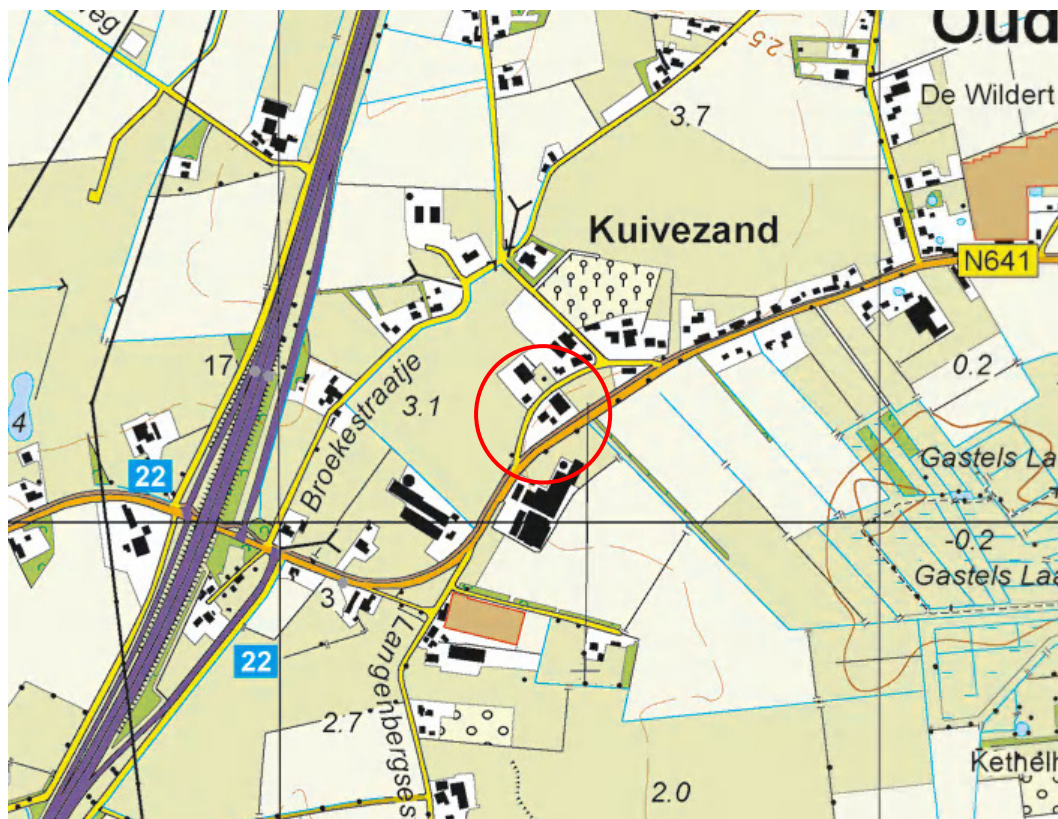
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kuivezand 4 te Oud Gastel is het bedrijf van initiatiefnemer gevestigd (binnenopslag bestrating, zonder verkoop). In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 is er ter plaatse van Kuivezand 4 een bedrijfsbestemming gelegd met een maximum bebouwingsoppervlak voor bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsloods uitbreiden. Dat past niet in het geldende maximum bebouwingsoppervlak. Betrokkene heeft daarom aan de gemeente verzocht om uitbreiding van het bebouwingsoppervlak. De gemeente heeft in april 2015 toegezegd medewerking daaraan te verlenen, mits voldaan wordt aan de daarvoor geldende regels.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Halderberge, ten oosten van de bebouwde kom van Oud Gastel en ten westen van de bebouwde kom van Oudenbosch.



Afbeelding 1 - Situatie plangebied



Afbeelding 2 - Luchtfoto van het plangebied; het bestaande bedrijf Kuivezand 4 is binnen de cirkel gelegen.

1.3 vigerend bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011, vastgesteld op 22 september 2011 (NL.IMRO.1655.BPW6000-C001). In november 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over dit bestemmingsplan. Daarbij is het beroep van de eigenaar van het bedrijf verworpen. De bestemming is Bedrijf en er geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Maatvoeringsaanduidingen zijn: maximum oppervlakte (m²): 630; Maximum bouwhoogte (m): 7,1; Maximum goothoogte (m): 4,5.

Verder is ter plaatse de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - binnenopslag bestrating zonder verkoop' aangegeven, alsmede de gebiedsaanduidingen: 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'¹, 'luchtvaartverkeerzone - 11' en 'bebouwingsconcentraties.

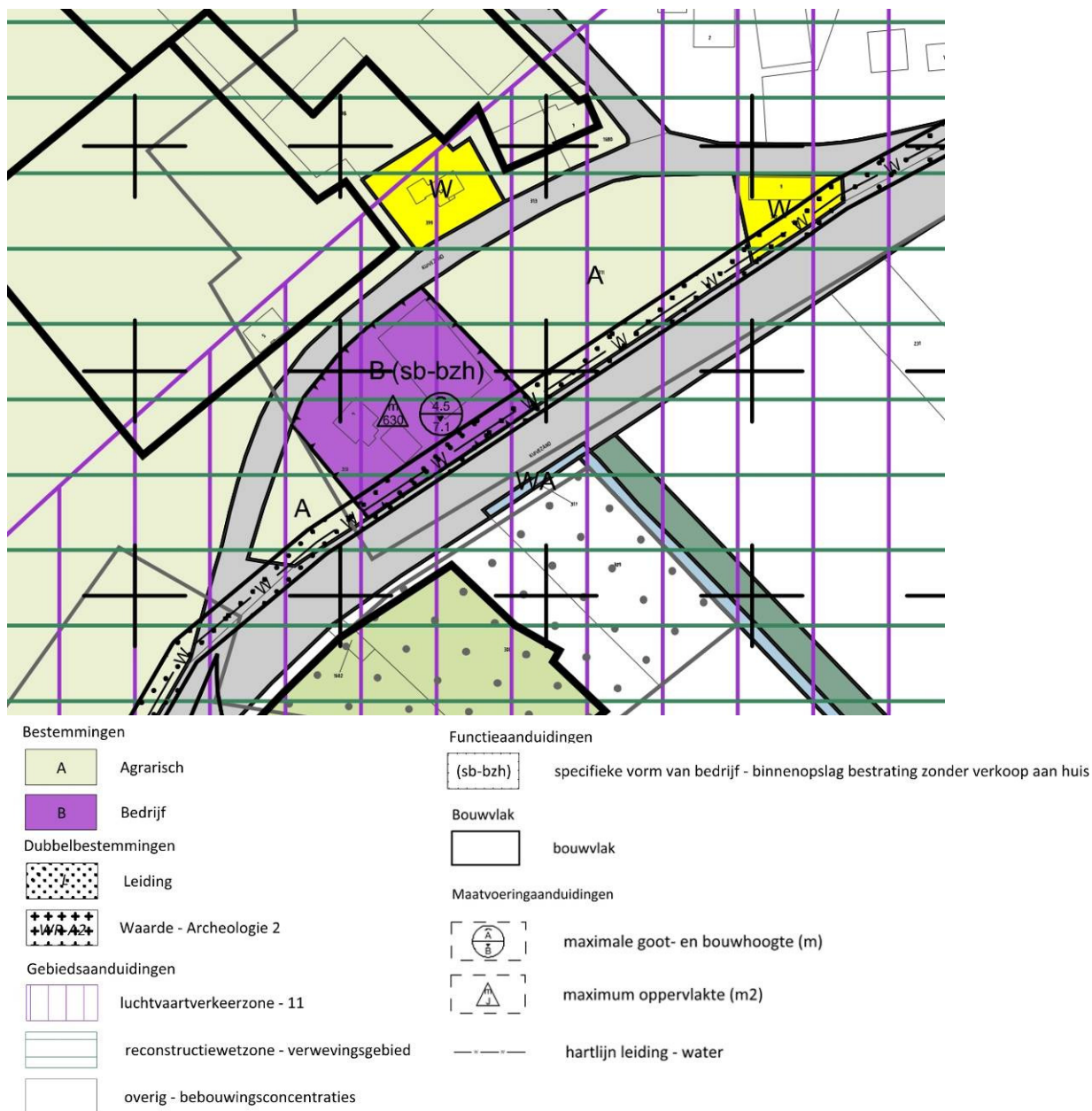
De uitbreiding van de bedrijfsloods is geprojecteerd ten zuiden van de huidige loods, binnen de betreffende bestemming. Daarmee wordt de bebouwde oppervlakte uitgebreid tot meer dan de aangegeven 630 m². Deze kan daarom alleen gebouwd worden als het betreffende cijfer wordt veranderd. Dit wijzigingsplan heeft daarop betrekking. Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 6.6.2 van het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

1.4 De wijzigingsbevoegdheid

De gevraagde uitbreiding van het bebouwingsoppervlak wordt verkregen door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 6.6.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 zijn

¹ De gebiedsaanduiding reconstructiewetzone is inmiddels door provinciaal beleid niet meer relevant en; in planherzieningen kan deze aanduiding dan ook vervallen; in deze planwijziging is dat juridisch niet mogelijk.

de voorwaarden opgenomen, waaronder de wijziging kan worden toegepast. Deze luiden als volgt:



Abbeelding 3 - vigerend bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 - ter plaatse geldt een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming, alsmede de dubbelbestemmingen 'Leiding' en 'Waarde - Archeologie 2'.

6.6.2 Uitbreiding bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van de toegestane bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing met inachtneming van de volgende regels:

- a De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.

De vergroting van de bebouwde oppervlakte is noodzakelijk om een uitbreiding van de bedrijfsloods te kunnen realiseren, nodig voor de verdere ontwikkeling

- van het bedrijf ter vervanging van de huidige buitenopslag.
- b De vergroting dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
De vergroting vindt geheel binnen het bestaande bestemmingsvlak plaats; er behoeven geen aangrenzende gronden bij betrokken te worden.
- c (....) n.v.t.
- d Niet-agrarische bedrijven mogen uitbreiden met maximaal 15% van de toegestane maximale bebouwde oppervlakte.
De huidige toegestane bebouwde oppervlakte bedraagt 630 m²; de maximale uitbreiding ten gevolge van deze wijziging bedraagt 15% van 630 = 95 m²; toegestaan is een uitbreiding tot 630+95 = 725 m²; de gevraagde uitbreiding bedraagt 100 m², de huidige bebouwde oppervlakte is 622 m²; de toekomstige bebouwde oppervlakte is 722 m²; dat is minder dan het toegestane maximum van 725 m²; aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- e Door de uitbreiding mag het bedrijf naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren.
Zie hoofdstuk 4, waarin wordt aangetoond dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- f Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
Zie hoofdstuk 4, waarin wordt aangetoond dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- g Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing.
Zie paragraaf 2.3, waarin wordt aangetoond dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Uit het bovenstaande blijkt, dat aan alle voorwaarden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

1.5 Doel

Doel van de navolgende wijzigingsplan is het leveren van een ruimtelijk en planologisch kader voor de uitbreiding van de bedrijfsloods van het niet-agrarisch bedrijf Kuivezand 4 te Oud Gastel.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het projectprofiel geschetst, de bestaande situatie in het plangebied en de geplande veranderingen. In Hoofdstuk 3 is het beleidskader beschreven, waarbinnen de geplande ontwikkeling is geprojecteerd. In hoofdstuk 4 wordt de situatie van het plangebied met betrekking tot milieukundige, cultuurhistorische en andere planologische omstandigheden toegelicht. In Hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan aangetoond. In hoofdstuk 6 wordt het juridisch plan nader toegelicht.

2 PROJECTPROFIEL

2.1 bestaande situatie

De initiatiefnemer exploiteert een opslagbedrijf van bestratingsmaterialen (zonder verkoop ter plaatse) op de locatie Kuivezand 4 te Oud Gastel. Het bedrijf omvat momenteel een opslag- en werkruimte van 622 m² en een bedrijfswoning.



Afbeelding 4 - bestaande situatie Kuivezand 4 te Oud Gastel, kadastraal gemeente Oud en Nieuw Gastel, Sectie H nr. 310 (bron: Rokx Bouwadvies, 2015).

In de omgeving van het bedrijf zijn enkele agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen aanwezig.



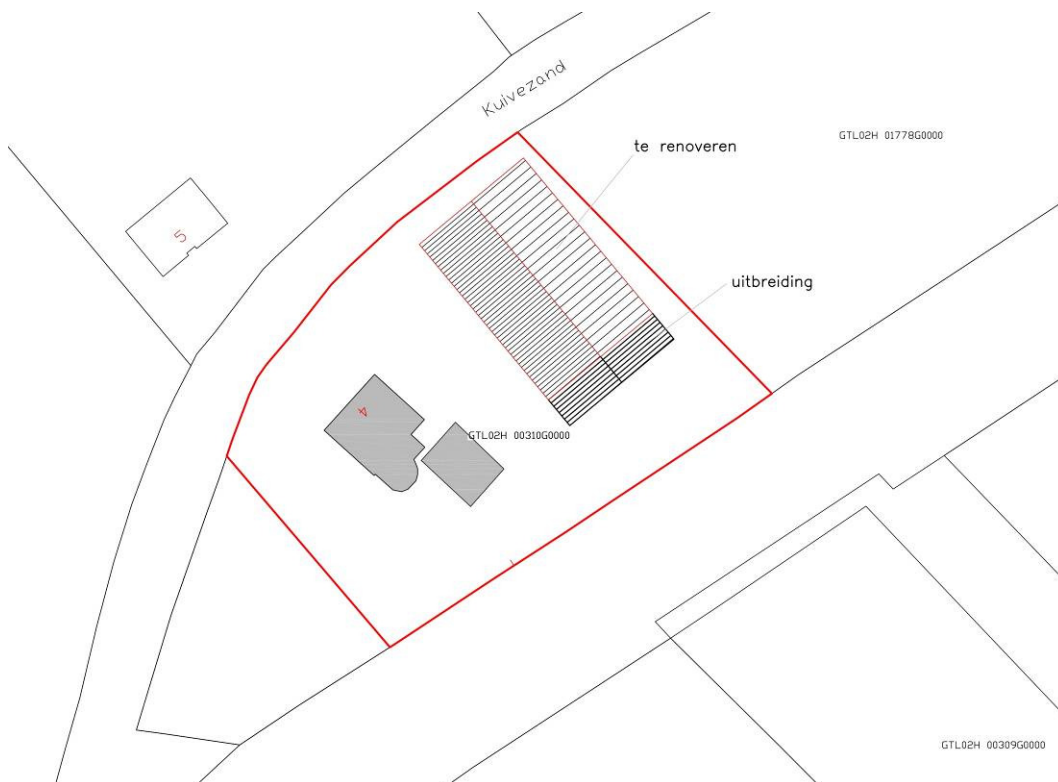
Afbeelding 5 - Zicht op het bedrijf vanaf de weg Kuivezand; rechts is de bedrijfswoning te zien, in het midden de bestaande bedrijfsloods.



Afbeelding 6 - Zicht op het bedrijf vanaf de oostzijde, vanaf de N641, de weg Oud Gastel-Oudenbosch.

2.2 toekomstige situatie

Om bedrijfseconomische redenen wil de ondernemer één travée bijbouwen aan de bestaande loods. De geplande uitbreiding vindt plaats aan de zuidzijde (de zijde waar men op afbeelding 6 tegenaan kijkt). De uitbreiding heeft een omvang van 5 x 20 m, dus een oppervlakte van 100 m². De bedrijfsvloeroppervlakte komt daarmee op 722 m². Het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 kent aan het perceel een maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van 630 m² toe. Voor de realisering van het bouwplan is daarom een aanpassing van dit cijfer noodzakelijk.



Afbeelding 7 - beoogde nieuwe situatie (bron: Rokx Bouwadvies, 2015); de uitbreiding aan de zuidzijde van de bestaande loods heeft een diepte van 5 m en een breedte van 20 m.

2.3 Landschappelijke inpassing

categorie-indeling

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte 2014” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. De gemeente Halderberge heeft op 30 oktober 2014 een eigen beleid vastgesteld, indachtig de regionale afspraken uit 2013. De provinciale handreiking dateert uit 2011. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap -in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

In de notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De onderhavige ontwikkeling omvat de uitbreiding van de bestaande bebouwingsoppervlakte van 622 m² met 100 m². Het uitbreidingspercentage bedraagt 16 %. Dat betekent dat de ontwikkeling onder categorie 2 valt.

Gemeentelijk beleid

In het op 20 oktober 2014 vastgestelde eigen beleid van de gemeente Halderberge is aangegeven dat een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk is, te weten:

- Ten minste lengte van 2x de lange zijde en 1x de korte zijde van het gewijzigde deel van het bouwvlak X een breedte van 3 meter aan landschappelijke inpassing, met uitzondering van:
- vergroting agrarisch bouwvlak tot 2 ha in groenblauwe mantel , geldt een minimale lengte van 2x de lange zijde en 1x de korte zijde van de uitbreiding van het bouwvlak en een minimale breedte van 4 meter aan landschappelijke inpassing.
- bouw tok's in gebieden waar deze zijn toegestaan, geldt een minimale lengte van 2x lange zijde en 1x korte zijde van uitbreiding bouwvlak met minimale lengte van 6 m en minimale eindhoogte van 5 m.
- uitbreiding intensieve veehouderij tot 1,5 ha, geldt dat 10% van het gehele bouwvlak landschappelijk moet worden ingepast (op of aansluitend aan bouwvlak)

Bij niet-agrarische ontwikkelingen is maatwerk noodzakelijk. Omdat de regels daarvoor verder geen handvat bieden, is gekeken naar wat elders in het gebied van de regionale afspraken gebruikelijk is. Daar wordt uitgegaan van een tegenprestatie van ongeveer 5% van de oppervlakte van de gronden die in de wijziging betrokken zijn, waarbij maatwerk noodzakelijk is. In casu gaat het om een wijziging van 100 m².

Voorwaarden:

- inpassing op of aansluitend aan bouwvlak (bij meerdere ontwikkelingen in hetzelfde gebied kan landschappelijke inpassing worden gekoppeld)
- erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan door gekwalificeerd adviesbureau
- bestaande groenstructuren of landschapselementen, welke nog niet planologisch zijn verankerd en aan criteria kwaliteitsverbetering voldoen, mogen worden meegeteld.
- anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (incl. duurzame instandhouding, beheer en onderhoud)
- landschappelijke inpassing moet planologisch vast worden gelegd.

landschappelijke situatie

De locatie is gelegen in het oude buurtschap Kuivezand, een vlek met afwisselend agrarische bedrijven en veel burgerwoningen. Kenmerkend voor de locatie is de ligging tussen de weg Kuivezand en de N641, de verbindingsweg tussen Oud Gastel en Oudenbosch. Deze N641 is over de weg Kuivezand gelegd, maar juist hier ter plaatse is een stuk afgesneden.



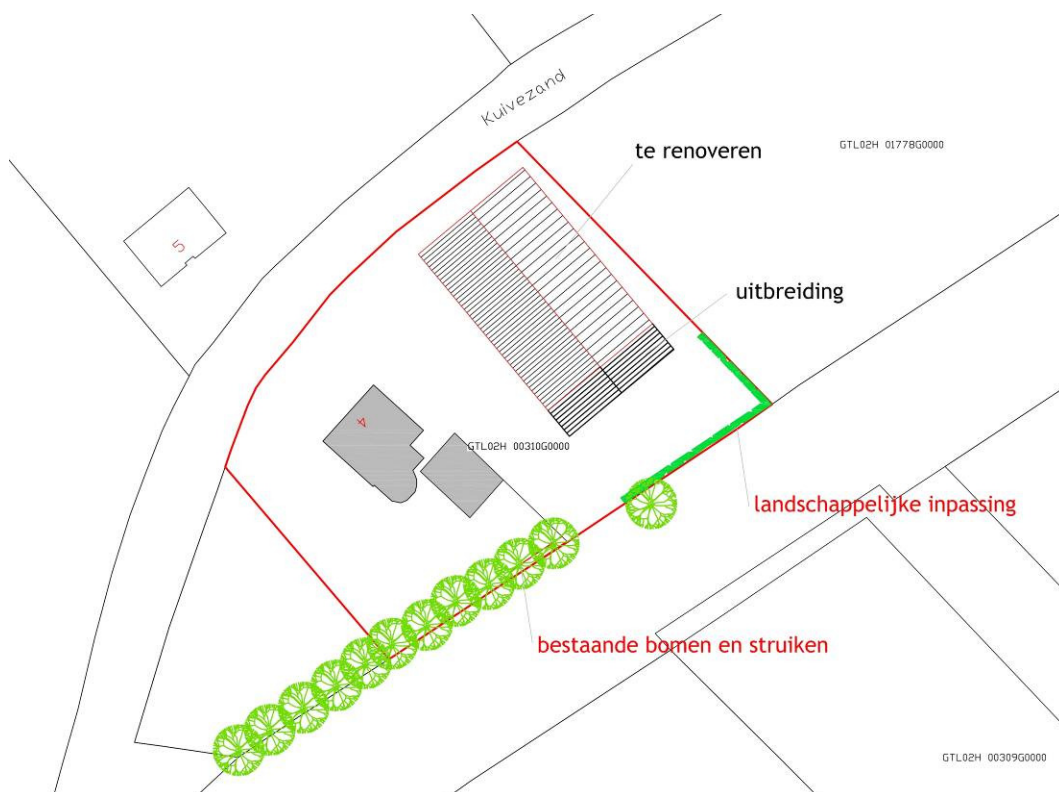
Afbeelding 8 - Zicht op het plangebied vanaf het zuidwesten; de beplanting links omzoomt een deel van het plangebied en vormt daar een goede landschappelijke inpassing.

Vanaf de N641 heeft men een wisselend zicht op het plangebied: vanaf het oosten (afbeelding 6) is er een vrij en onbelemmerd zicht op de bedrijfsloods en het omliggende terrein. Vanaf het westen (afbeelding 8) is er juist sprake van een ruime groene inpassing, die echter juist ter hoogte van de bedrijfsloods vervalst.

inpassing

Gezien de bescheiden uitbreiding, hoeft ook de tegenprestatie maar bescheiden te zijn, ongeveer 5 m² (5% van 100 m²). In plaats van 5 m² struiken aanplanten, heeft de ondernemer gekozen voor een landschappelijk betere inpassing, waarbij de gehele straatzijde aan de N641 wordt ingepast. Gekozen is voor een kniphaag van beuk (*Fagus sylvatica*) of haagbeuk (*Carpinus betulus*)². Deze moet minimaal 2 m hoog opgroeien. De lengte van de haag bedraagt 41 m. De breedte zal zo'n 1 meter zijn, zodat de oppervlakte ongeveer 41 m² bedraagt.

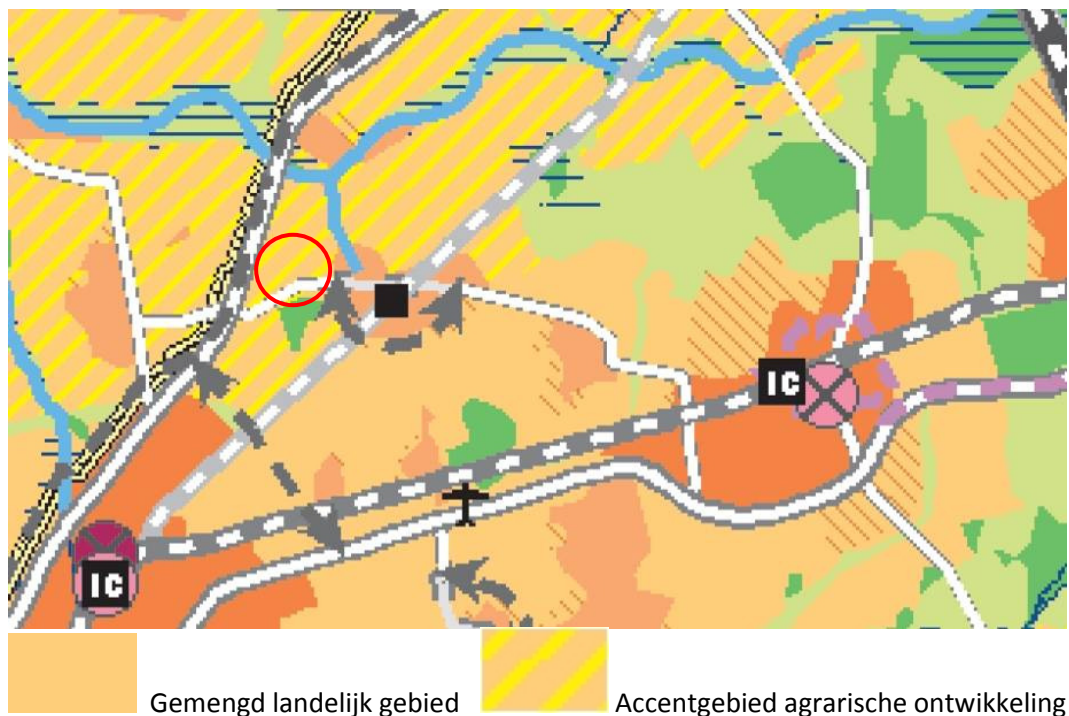
² Als gesproken wordt over de aanplant van knip- en scheerheggen wordt hieronder een landschapselement verstaan van tenminste 25 meter lang en ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed. Het betreft dan een één- of tweerijig element. De lengte van 41 meter voldoet ruimschoots aan de minimale lengte van het landschappelijk begrip kniphaag. Ook de breedte van 1 meter is passend binnen de definitie van het landschapselement kniphaag. De aanplant vindt geheel op eigen terrein plaats, dus binnen het bestaande hekwerk.



Afbeelding 9 - Landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing vindt plaats aan de zuid en de zuidoostzijde. Gekozen is voor een haag die het zicht vanaf de N641 afschermt.

3 BELEIDSKADER

3.1 Verordening ruimte 2014



Afbeelding 10 - De provinciale Verordening ruimte 2014 (uitsnede). Het plangebied is aangegeven als gemengd landelijk gebied, met de aanduiding 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'.

Op provinciaal niveau is de Verordening ruimte 2014 (vastgesteld maart 2014, op 15 juli 2015 is een update van de Vr 2014 in werking getreden) van belang voor dit planvoornemen. De omgeving van Kuivezand behoort tot het gemengd landelijk gebied, met daarenboven de aanduiding 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het gemengd landelijk gebied wordt aangemerkt als een veelzijdige gebruiksruijtte. Ontwikkelingen zoals wonen, werken (historische) landgoederen en recreatie passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

In de Verordening ruimte 2014 worden de regels gegeven voor het gemengd landelijk gebied.

De relevante onderdelen uit de Verordening worden hierna kort weergegeven en middels de *cursieve* testen wordt aangetoond dat in dit geval aan die eisen is voldaan.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

Zie paragraaf 2.3.

- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Zie punt 2. hieronder.
- 2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
Het vergroten van de bedrijfsloods heeft betrekking op een bestaand bouwperceel, zodat aan deze voorwaarde is voldaan.
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
Het thans toegestane bebouwingsoppervlak is onvoldoende groot om in de gewenste uitbreiding te voorzien. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is de nieuwe opslagruimte noodzakelijk. Daarom is gekozen voor uitbreiding van het bestaande gebouw aan de zuidzijde.
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
Het betreft geen stedelijke ontwikkeling, maar een niet-agrarische ontwikkeling in het landelijk gebied.
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
Dit is bepaald in de planregels.
- 3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
Zie hoofdstuk 4, waarin deze aspecten en meer naar voren komen.
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
Zie hoofdstuk 4, waarin deze aspecten en meer naar voren komen.

- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Dit aspect is hier niet aan de orde.

4. (...)

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

Zie paragraaf 2.3.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

- a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

Zie paragraaf 2.3.

- b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Zie de rest van deze paragraaf.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De kwaliteitsverbetering, zoals die wordt voorgesteld heeft betrekking op een samenspel van maatregelen, waarbij met name de landschappelijke inpassing en het toevoegen van landschapselementen een belangrijke rol spelen.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

De landschappelijke verbetering zoals die is voorgesteld in paragraaf 2.3, is verzekerd door middel van dit wijzigingsplan en de daarbij behorende anterieure overeenkomst.

5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in

het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

Zie paragraaf 2.3.

6. (...)

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

7.10 Niet-agrarische functies

1. (...)

2. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;

De beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw omvat een oppervlakte van 100 m², terwijl het bestaande gebouw een oppervlakte van 622 m² heeft. De gehele uitbreiding vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak; er vindt geen uitbreiding van het bestemmingsvlak plaats. Gezien het feit dat de oppervlakte beperkt is en er geen landelijke functies worden verkleind ten behoeve van het planvoornemen, kan gesteld worden dat de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang.

b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;

Gezien de aard, de omvang en de voorgeschiedenis van het bedrijf, ligt verplaatsing en vestiging op een bedrijventerrein niet in de rede.

c. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

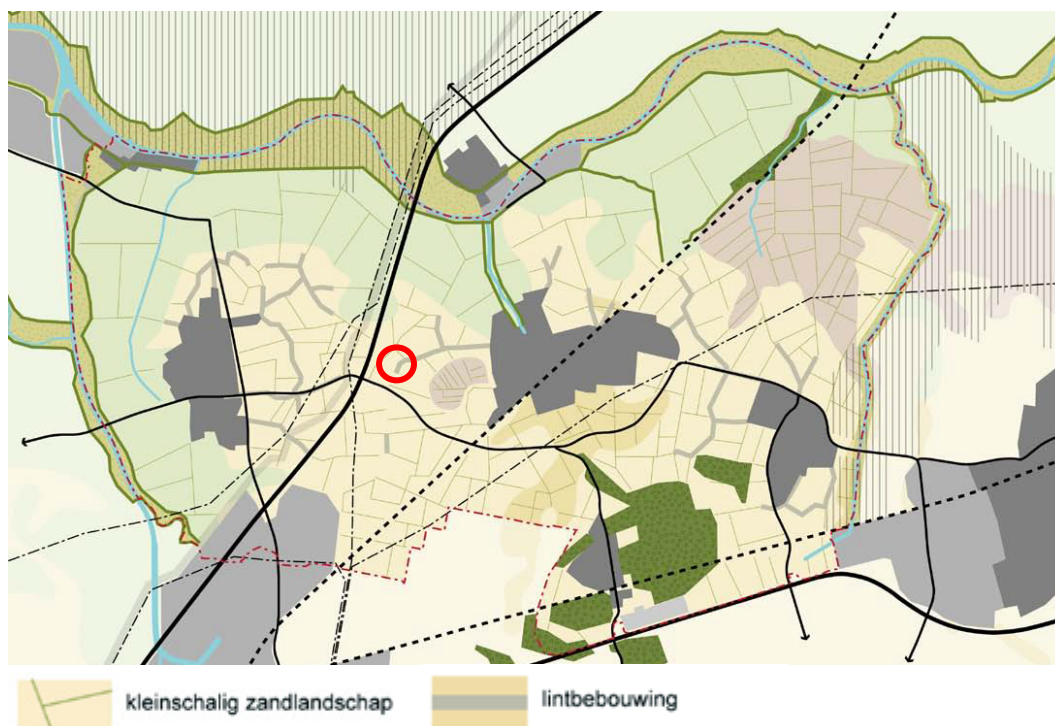
Zie het gestelde in het eerste deel van deze paragraaf 3.1.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Halderberge 2025

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Halderberge de 'Structuurvisie Halderberge 2025' vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs-)overeenkomsten.

Ten aanzien van het aspect lokale economie worden diverse uitgangspunten aangehouden, zoals maatregelen voor de gemeente om de lokale economie te stimuleren. Het onderhavige bedrijf behoort niet tot de vijf 'sectoren' die vanwege het meer dan gemiddelde belang voor de lokale economie als speerpunt worden aangemerkt: agrarische sector, productie en groothandel, detailhandel, recreatie en toerisme, starters.



Afbeelding 11 - Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gemeente Halderberge (bron: Gemeente Halderberge: Structuurvisie Halderberge 2025, Halderberge, 20 juni 2013).

Voor de locatie wordt de strategie "verbreden" voorgestaan. In het deelgebied "lintbebouwing" wordt het volgende beleid gevoerd: "Kenmerkend voor het kleinschalige halfopen zandlandschap in het zuidelijk deel van Halderberge is de lintbebouwing. De waarde van deze lintbebouwing is gelegen in de afwisseling van bebouwing en open doorzichten. Langs de lintbebouwing is ruimte voor verbreding van het gebruik van de bebouwing onder de voorwaarde dat de bestaande open doorzichten gehandhaafd blijven."

Het planvoornemen is niet in strijd met deze uitgangspunten.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

Regelgeving en bevoegdheid

Het waterkwaliteitsbeheer in de onderzoekslocatie is in handen van het Waterschap Brabantse Delta te Breda. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat Waterschap.

Watersystemen in beeld

In het tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie een aantal doelstellingen geformuleerd, gericht op een impuls van verandering van de waterhuishouding, zoals herstel van veerkracht van watersystemen, verminderen van verdroging van natuurgebieden, vermindering van droogteschade voor de landbouw, weer laten meanderen van beken, ruimte geven aan water, zijn enkele kenschetsen van de verandering.

De ruimtelijke ordening is een belangrijke factor in het bereiken van waterdoelstellingen. Door een ruimtelijke planning die wordt afgestemd op het watersysteem, kunnen waterdoelstellingen ondersteund en versterkt worden.

Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen ten oosten van de kern Oud Gastel. De locatie is als niet-agrarisch bedrijf in gebruik.

De locatie is gelegen op de zandgronden aan de rand van het Brabantse zand (fluvioperiglaciaal zand, Formatie van Kedichem). Daarop zijn dekzanden afgezet (formatie van Twente, dunner dan 2 m) (gegevens ontleend aan de Geologische kaart van Nederland, blad 43 Oost, Haarlem, 1980).

De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Ter plaatse is een drukriolering aanwezig, waarop het vuil water geloosd wordt. Het hemelwater mag daar niet op worden geloosd.

Bodemopbouw

De bodemopbouw is afgeleid uit de Bodemkaart van het gebied (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 43 Oost, 1967). De bovengrond bestaat uit Enkeerdgronden. Deze gronden hebben een dikke humeuze bovenlaag, die is ontstaan door eeuwenlange bemesting.

Grondwater

De gegevens ten aanzien van het grondwater zijn afgeleid van de Bodemkaart (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 43 Oost, 1967). Ter plaatse van de onderzoekslocatie is Grondwatertrap VI/VII aanwezig. Daar bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand 40-80 cm onder maaiveld, de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder maaiveld. Er zijn in de bestaande situatie geen gevallen van wateroverlast bekend.

Waterleiding

Op het terrein bevindt zich een hoofdleiding water. Deze is, met de daarbij behorende beschermingszone van 5 m, opgenomen op de plankaart.

Geplande veranderingen

Het beoogde plan voorziet in de uitbreiding van de bebouwing van het niet-agrarisch bedrijf aan de Kuivezand 4. De uitbreiding vindt plaats binnen het bestaande bedrijfsterrein. De locatie is thans reeds verhard, zodat er per saldo geen toename van de verharding plaatsvindt. Bovendien hanteert het waterschap het uitgangspunt dat bij een toename van de verharding kleiner dan 2000 m², er geen aanvullende maatregelen

ter plaatse noodzakelijk zijn. Nu de uitbreiding van de bebouwing beperkt blijft tot 100 m², is er zeker geen sprake van de noodzaak van aanvullende maatregelen.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook in een bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. In het voorafgaande is al aangegeven dat de beoogde planherziening een verandering op watergebied inhoudt en op welke wijze dit gepland is. Het overleg met de waterbeheerder(s) is onderdeel van deze watertoets. De watertoets wordt uitgevoerd tijdens het vooroverleg met het waterschap.

4.2 Cultuurhistorie

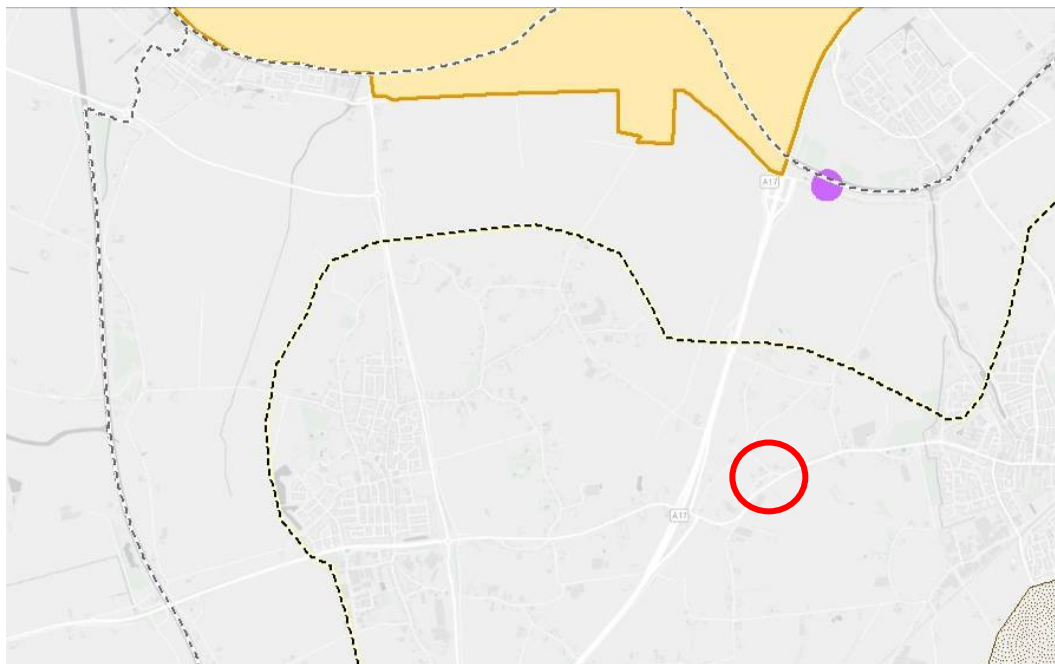
algemeen

Het buurtschap Kuivezand is reeds eeuwen oud en dateert uit de middeleeuwen. Daarvan is tegenwoordig niet veel meer te merken. Er is vrijwel geen historische bebouwing aanwezig. Het wegenbeloop is wel nog grotendeels authentiek en terug te voeren op middeleeuwse zandpaden.

De voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsbebouwing heeft geen betrekking op cultuurhistorisch waardevolle of anderszins karakteristieke bebouwing. De bestaande bedrijfswoning is in 1977 gebouwd, de betreffende bedrijfsloods is jonger.

provinciale cultuurhistorische waardenkaart

De Cultuurhistorische waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 (CHW 2010) benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang. De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen. De CHW is opgenomen in de Verordening ruimte 2014 en als zodanig verankerd in het provinciaal ruimtelijk beleid.

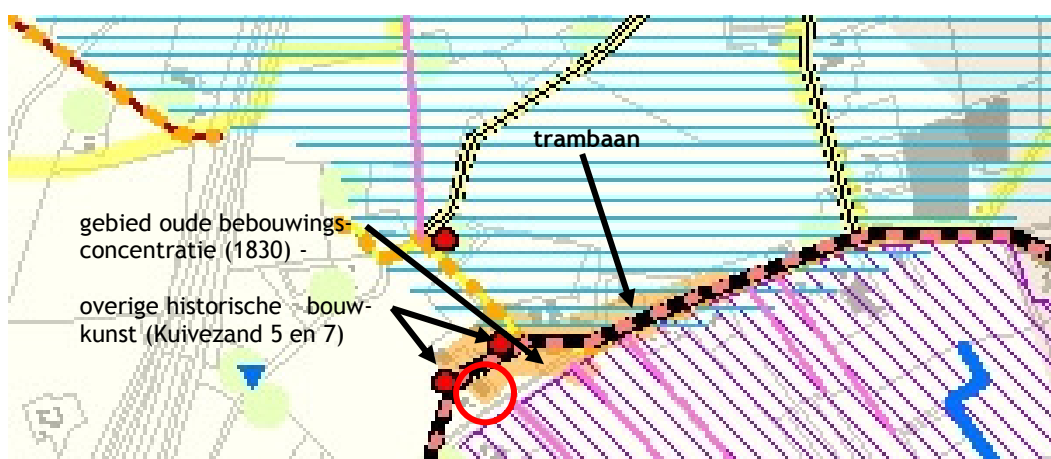


Afbeelding 12 - Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart; de locatie van het plangebied is aangegeven met een rode cirkel.

Blijkens de kaart is het plangebied niet gelegen in een gebied of zone met provinciale cultuurhistorische waarden.

gemeentelijke beleidsnota cultureel erfgoed "Inspirerend verleden"

Op 22 september 2011 is de gemeentelijke beleidsnota cultureel erfgoed "Inspirerend verleden" vastgesteld. Het gemeentebestuur van Halderberge wil naar een beleid waarin sprake is van zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen Halderberge. De centrale visie van deze nota luidt: cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. De aanwezige waarden zijn onder meer vastgelegd in de cultuurhistorische waardenkaart.



Afbeelding 13 - gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Halderberge); in de omgeving van het plangebied zijn diverse cultuurhistorische waarden aanwezig.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse cultuurhistorische waarden aanwezig. Zo wordt de weg Kuivezand geïdentificeerd als oude trambaan. De panden Kuivezand 5 en 7 zijn karakteristieke panden. Deze waarden zijn niet in het plangebied gelegen. Wel is het plangebied gelegen in een historische bebouwingsconcentratie. Het planvoornemen (uitbreiding van een bestaande bedrijfshal) is daar niet mee in strijd.

monumenten en karakteristieke bebouwing

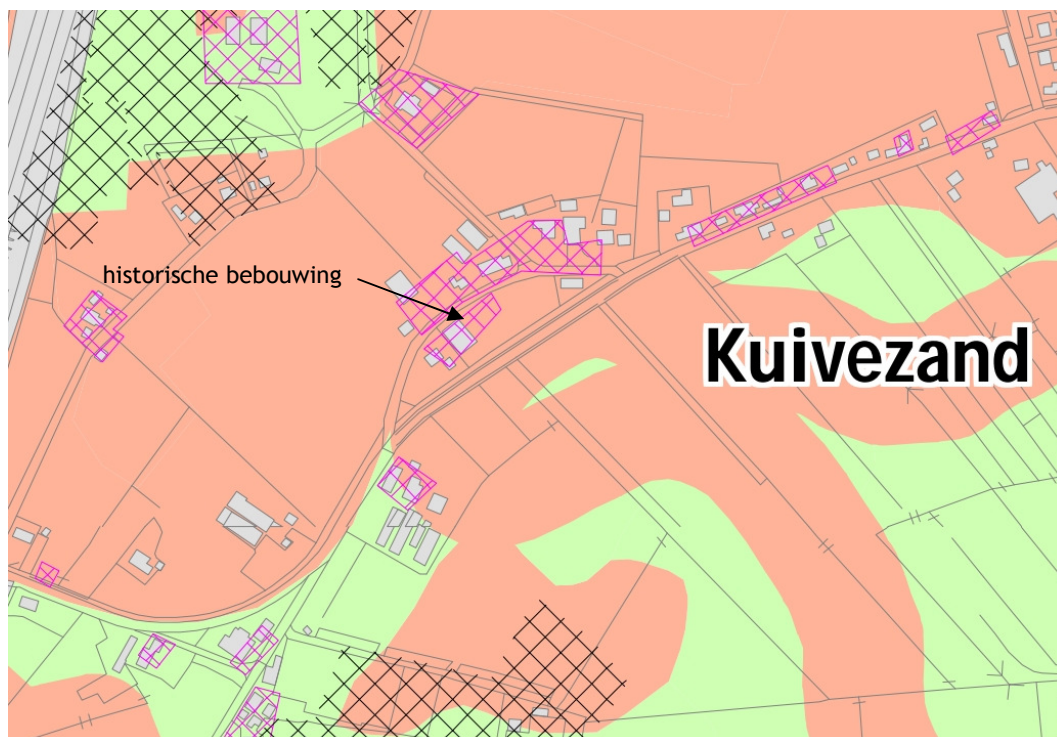
Binnen het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin zijn panden aangewezen als MIP-object. In de omgeving van het plangebied bevinden zich wel twee als karakteristiek aangemerkte panden³ (Kuivezand 5 en 7). Het planvoornemen heeft daar geen invloed op, temeer daar de uitbreiding niet aan de naar die panden gekeerde zijde plaatsvindt. Het planvoornemen is niet strijdig met de aanwezige karakteristieke waarden.

4.3 Archeologie

Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad van Halderberge de beleidsnota archeologie 'Ons ongeschreven verleden' vastgesteld. Een onderdeel daarvan is de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Deze verschaft een vlakdekkend inzicht in de verschillende archeologische waarden en verwachtingen in het onderzoeksgebied, in combinatie met de (paleo)landschappelijke context hiervan. Het

³ Gemeente Halderberge: cultuurhistorische waardenkaart, 2011.

betreft de bekende archeologische waarden en verwachtingen voor de periode Paleolithicum t/m de Nieuwe tijd.



legenda

archeologische verwachting

- Hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit één of meer van de onderscheiden perioden (Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen).

advies

Archeologisch onderzoek noodzakelijk voor bodemingrepen dieper dan de bouwvoor. Het archeologisch (voor)onderzoek zal met name gericht moeten zijn op vindplaatsen uit één of meer van de onderscheiden perioden. De aard en omvang van het archeologisch (voor)onderzoek wordt sterk bepaald door de aard en omvang van de te verwachten archeologische resten, alsmede de aard en omvang van de geplande bodemingrepen. Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging dient een archeologisch (voor)onderzoek te worden uitgevoerd in de vroegste fase van planvorming (zie hoofdstuk 9 van het rapport).

Afbeelding 14 - Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Halderberge (bron: www.halderberge.nl)

Blijkens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 zijn de betreffende gronden mede bestemd voor Waarde-Archeologie 2. Op deze gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van o.m. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m². Overigens geldt deze regel overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan buitengebied Halderberge 2013 niet voor bestaande agrarische bouwvlakken.

De geplande uitbreiding van de bebouwing is 100 m² groot. Dat is ruim onder de grenswaarde van 500 m², zodat een archeologisch onderzoek niet verplicht is.

Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij het bevoegd gezag gemeld te worden.

4.4 Bedrijfshinder

Een bedrijf kan hinder veroorzaken voor het woonmilieu in de omgeving. Het gaat daarbij om aspecten als geluidsoverlast, geurhinder, stofhinder, veiligheid,

verkeershinder etc. Daarom heeft de VNG een methode van zonering ontwikkeld (VNG: Bedrijven en milieuzonering, 2009). In deze methode wordt uitgegaan van de afstand tussen het bedrijf en de betreffende gevoelige bestemming. Daarbij wordt uitgegaan van de rand van het bedrijfsterrein (de grens van de bestemming 'Bedrijf').

Omdat de voorgenomen bouw geheel binnen de bestaande bestemmingsgrenzen plaatsvindt, heeft deze geen invloed op de ligging van de zone. Ook de bedrijfsvoering verandert niet. Dit aspect is niet in het geding bij de voorgenomen uitbreiding van de bebouwing.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder is van toepassing op gebieden waar geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een of meerdere geluidsbronnen zich bevinden. De toetsing vindt plaats in geval van veranderingen bij een geluidsbron of bij geluidsgevoelige bestemmingen.

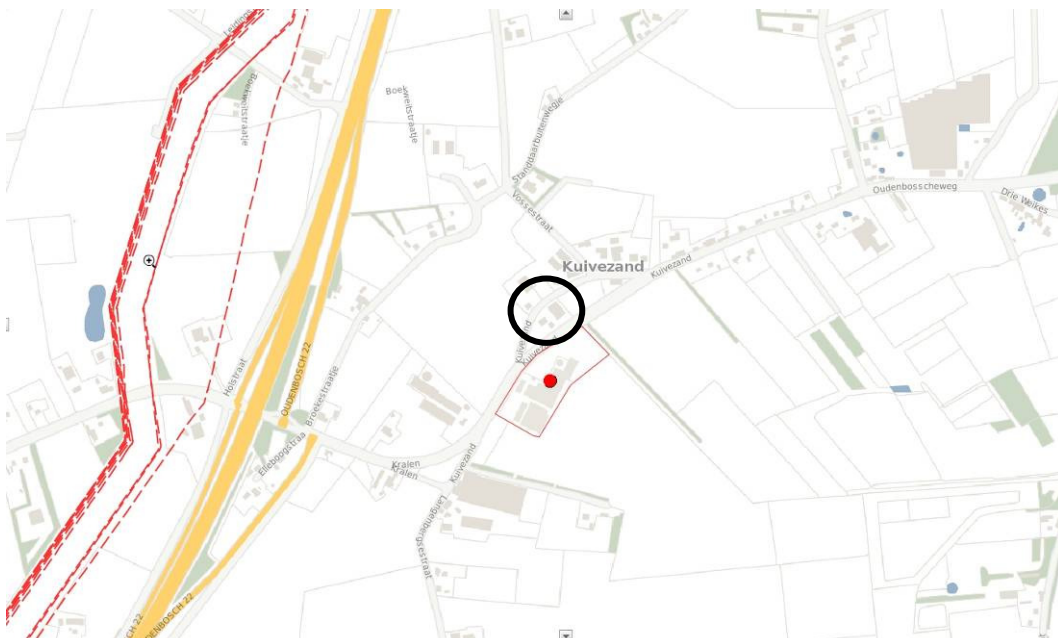
In geval van de voorgenomen uitbreiding is de Wet geluidhinder geen toetsingskader. De Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit bepalen de toegestane hinder van bedrijven op geluidgevoelige bestemmingen. De normen gelden voor bedrijfswoningen van derden of gewone woningen. Eigen bedrijfswoningen zijn hiervan uitgesloten.

In geval van de voorgenomen uitbreiding is er geen sprake van aanwezigheid van relevante geluidgevoelige gebouwen. Geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van de uitbreiding van het bedrijfsgebouw. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

risicokaart

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen en transport van gevaarlijke stoffen.

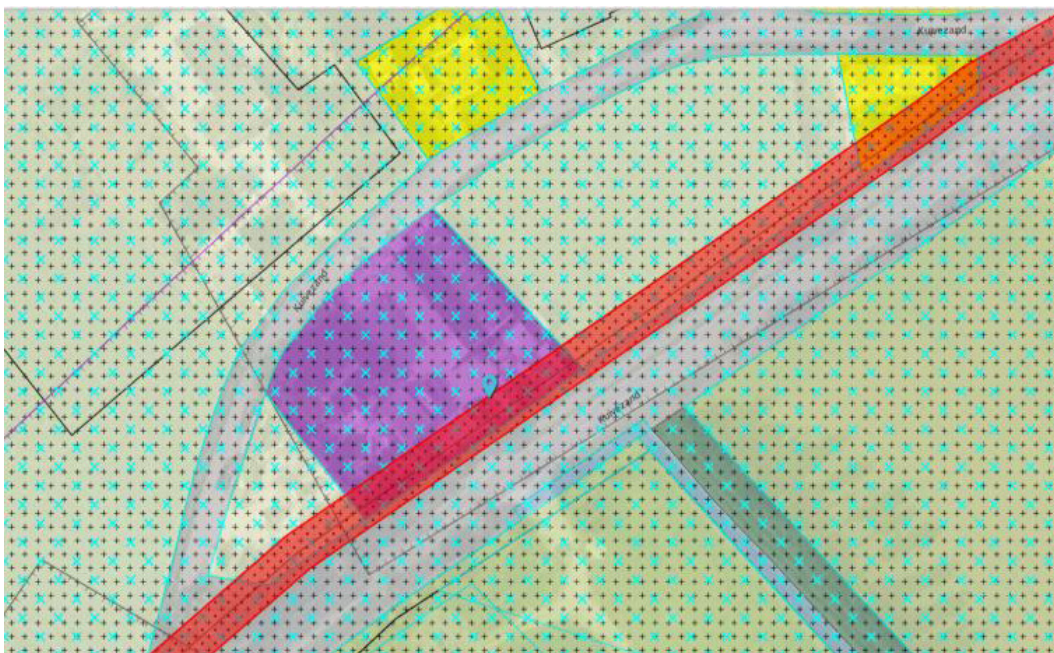


Afbeelding 15 - Externe veiligheid - in de nabijheid van het plangebied zijn er een bron van potentieel risico (bron: www.brabant.nl - risicokaart); het plangebied (omcirkeld met zwart rondje) ligt buiten risicozones.

Blijkens de provinciale risicokaart ligt het plangebied buiten de zonering van grote transportassen of van potentieel risicovolle bedrijven. Tegenover het bedrijf, op Kuivezand 2 is een potentieel risico aanwezig in de vorm van een bovengrondse propaantank van 5 m³. De veiligheidsafstand is op basis van het Activiteitenbesluit 10 meter vanaf het vulpunt. De locatie ligt daar veel verder vandaan, zodat dit aspect niet aan de orde is. Het wijzigingsplan betreft niet een (beperkt) kwetsbaar object.

leiding

In het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 is in de omgeving van het bedrijf een gebied aangewezen met de bestemming 'Leiding'. In het midden van deze zone is de "hartlijn leiding - water" aangegeven, hetgeen aangeeft dat het een waterleiding betreft.



Afbeelding 16 - Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 - rood gemarkeerd is de dubbelbestemming "Leiding". Deze dubbelbestemming ligt deels over het terrein van het onderhavige bedrijf, maar raakt niet aan de beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw.

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. (...);
- d. een waterleiding, ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn - leiding water.'

De beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw raakt de dubbelbestemming "Leiding" niet. Daarom heeft dit aspect geen invloed op de planvorming.

4.7 Luchtkwaliteit, Geurhinder

De geringe voorgenomen uitbreiding van de bebouwing heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit (de oppervlakte van het bedrijf wordt niet uitgebreid en uit de berekening van de extra verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.9) kan worden afgeleid dat deze minimaal is en niet in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Hetzelfde geldt voor geurhinder: het betreffende bedrijf heeft geen geurproducerende bedrijfsprocessen, zodat de beoogde uitbreiding geen gevolgen heeft voor de geurhinder.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand van ruim 10 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het Natura2000-gebied "Brabantse Wal".



<< Afbeelding 17 - Overzicht van alle Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied ligt op ruim 10 km afstand het Natura2000-gebied Brabantse Wal, een Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

Het Natura 2000-gebied betreft een Vogel- en Habitatrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de omvang, soort ruimtelijke ingreep en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het Nationaal Natuur Netwerk. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als Nationaal Natuur Netwerk, geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake.

4.8.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

De omgeving van het gebied waar de beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw is geprojecteerd, is geheel verhard. Binnen het plangebied zijn daardoor geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Mogelijk zouden enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals de mol, haas, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten (bos- en

huisspitsmuis en veldmuis voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen zijn op de locatie waar de uitbreiding is gepland, niet aanwezig. Het bestaande gebouw is van enkelwandige metalen damwanden vervaardigd, ongeschikt voor verblijf van vleermuizen. Het aantasten van gebouwbewonende vleermuizen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde. Er zijn ook geen bomen in het betreffende gebied aanwezig. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is derhalve niet te verwachten.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en foerageergebieden beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij, waaraan vleermuizen zich oriënteren. Vleermuizen hebben deze oriëntatie nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. Foerageergebieden kunnen onder andere bestaan uit bomen, opgaande gewassen en open water. In het plangebied zijn geen elementen aanwezig die geschikt zijn als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen. De bestaande groenstrook aan de zuidwestzijde van het bedrijf zou mogelijk wel oriëntatielijnen kunnen vormen. De voorgenomen bouw heeft daar geen invloed op.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het huidige terrein is verhard en daardoor minder geschikt als foerageergebied voor roofvogels. Gezien de impact van de ontwikkeling in de directe omgeving zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten.

Het plangebied vormt geen leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de aanwezigheid van zowel een land- als (een beperkte) waterhabitat. Algemeen voorkomende amfibiesoorten als gewone pad of groene kikker zijn licht beschermde soorten uit tabel 1 Flora en faunawet waarbij bij ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling voor het overtreden van enkele verbodsbepalingen geldt. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen sloot worden gedempt. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Het plangebied bestaat momenteel geheel uit intensief gebruikt en verhard opslagterrein. Gezien de terreingesteldheid van het plangebied, het gebruik en de directe omgeving is niet te verwachten dat het plangebied een cruciale rol vervult voor reptielen. Het is niet aannemelijk dat er in het plangebied beschermde ongewervelde dieren voorkomen. In het plangebied zijn geen permanent watervoerende sloten aanwezig. Het voorkomen van beschermde vissoorten in het plangebied is niet waarschijnlijk.

Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

4.9 Verkeer en ontsluiting

Het planvoornemen bestaat uit het uitbreiden van een bedrijfsgebouw van een binnenopslagbedrijf van bestratingsmaterialen. De locatie Kuivezand 4 is gelegen tussen een verharde toegangsweg (Kuivezand) en de verbindingsweg tussen Oud Gastel

en Oudenbosch (de N641). De locatie heeft uitsluitend toegang tot de weg Kuivezand en heeft geen rechtstreekse aansluiting op de N641.

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de extra verkeersgeneratie die het planvoornemen oproept wordt uitgegaan van hetgeen daarover in de literatuur⁴ wordt vermeld. Daarom is uitgegaan van de normen voor een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf in een niet-stedelijke omgeving in het buitengebied. De extra verkeersgeneratie bedraagt 3,9 tot 5,7 motorvoertuigen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte per etmaal; de extra bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt 100 m². Dat betekent dus in theorie een extra verkeersgeneratie van maximaal ongeveer 4 tot 6 mvt/d. Daarbij moet worden opgemerkt dat de beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw noodzakelijk is om de buitenopslag te verplaatsen naar binnen. Feitelijk mag verwacht worden dat de bedrijfsactiviteiten niet toenemen door de beoogde uitbreiding, zodat de extra verkeersgeneratie beduidend minder zal zijn dan de berekende 4 tot 6 motorvoertuigen per dag.

Toegangsweg

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de weg Kuivezand. Dit is een plattelandsweg. Aan deze weg liggen voor het overige enkele (agrarische) bedrijven en enkele woningen. Gezien de huidige beperkte verkeersdruk en de verwachte geringe toename kan geconcludeerd worden dat de capaciteit van de toegangsweg voldoende is om de verkeersgeneratie door het bedrijf op te vangen.

Parkeren

De parkeerbehoefte kan op basis van de kencijfers gesteld worden op 0,8 tot 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² voor het bedrijf. Er worden in het openbaar gebied geen (bezoekers)parkeerplaatsen aangelegd, zodat in de gehele parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden voorzien. In totaal dient er op eigen terrein voorzien te worden in 1 extra parkeerplaats. Daarbij moet worden opgemerkt dat de beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw noodzakelijk is om de buitenopslag te verplaatsen naar binnen. Dat betekent dat er buiten op eigen terrein extra ruimte beschikbaar komt. Daar kan de noodzakelijke parkeerplaats gerealiseerd worden.

4.10 Bodem

Aangezien de aanpassing binnen de bestemming voor bedrijven plaatsvindt, kan aangenomen worden dat bodem geen belemmering vormt voor de beoogde uitbreiding van de bedrijfshal.

⁴ CROW: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, Ede, 2012.

5. HAALBAARHEID

5.1 Financieel-economische haalbaarheid

Deze planwijziging omvat een juridische regeling voor het mogelijk maken van een uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw met 100 m². De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het wijzigingsplan en de procedurekosten. Het perceel is al bouwrijp. De gemeentelijke kosten worden geregeld in een anterieure overeenkomst (zie 5.2). Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

5.2 Grondexploitatie

De centrale doelstelling van de grondexploitatieregelingen zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. Het uitgangspunt van de regeling is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat. Het wijzigingsplan behelst niet een bouwplan zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

De gemeente Halderberge zal op korte termijn in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken maken over de bijdrage van de ontwikkelaar in de kosten. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

5.3 Eigendom

De gronden zijn in eigendom van het betreffende bedrijf. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde functiewijziging bekend. Daarom moet het plan ook in dit opzicht haalbaar worden geacht.

5.4 Maatschappelijke haalbaarheid

5.4.1 Procedure

Het wijzigingsplan gaat te zijner tijd in ontwerp naar vooroverlegpartners en volgt gelijktijdig de zienswijzeprocedure volgens de Wro en de Awb. Er wordt geen inspraak gevolgd volgens de inspraakverordening. Daarna volgt vaststelling door burgemeester en wethouders.

5.4.2 Inspraak

p.m.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

Dit plan is een wijzigingsplan volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 6.6.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011 zijn de voorwaarden opgenomen, waaronder de wijziging kan worden toegepast. In paragraaf 1.4 is aangegeven dat in dit geval aan die voorwaarden wordt voldaan.

Op de verbeelding van het vigerende plan is middels een maatvoeringsaanduiding aangegeven dat de maximale bebouwde oppervlakte 630 m² mag bedragen. Die aanduiding moet veranderd worden in 730 m².

Bij het opstellen van dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" (SVBP2012) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012" (IMRO2012). Verder is uitdrukkelijk gekeken naar het vigerende bestemmingsplan buitengebied Halderberge 2011 (dat overigens gebaseerd is op SVBP2008). Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van regels inzake nadere eisen en ontheffing.

De verbeelding geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

6.2 Toelichting bij de verbeelding

De opzet van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk afgestemd met de opzet van het vigerende bestemmingsplan buitengebied Halderberge 2011. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen.

De verbeelding voor het plangebied stemt inhoudelijk geheel overeen met de weergave op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, met dien verstande dat de maatvoeringsaanduiding: 'maximum oppervlakte (m²)' niet het cijfer 630, maar het cijfer 725 bevat. Bovendien is ter plaatse van de te planten haag de functieaanduiding 'groen' aangegeven.

Verder is de grens van het bouwvlak verlegd tot buiten de functieaanduiding 'groen', zodat het niet mogelijk is om ter plaatse van de aan te planten haag een gebouw te bouwen.

6.3 toelichting bij de regels

De regels bestaan uit een summiere regelset waarin is aangegeven hoe het wijzigingsplan heet (met imro-IDN) en waaruit blijkt dat het moederplan van toepassing wordt verklaard. Verder is in de bedrijfsbestemming aangegeven dat binnen de functie-aanduiding 'groen' de gronden bestemd zijn voor landschappelijke inpassing. Omdat de grens van het bouwvlak tot buiten de functieaanduiding 'groen' is verlegd, mag daarop niet meer gebouwd worden, met het oog op het behoud van de landschappelijke functie.