

Wijzigingsplan

Oude Roosendaalsebaan 1, Oud Gastel

Gemeente Halderberge

Wijzigingsplan

Oude Roosendaalsebaan 1, Oud Gastel

Gemeente Halderberge

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

schaal 1:1.000

Vastgesteld:

8 november 2016

Projectgegevens:

TOE02-0253561-01A

REG02-0253561-01A

TEK02-0253561-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1655.BPW6005-C001

Datum

04-11-2016

Opsteller(s)

RD, MV

Projectleider

E. Boonman

Vrijgave

croonenburo5



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

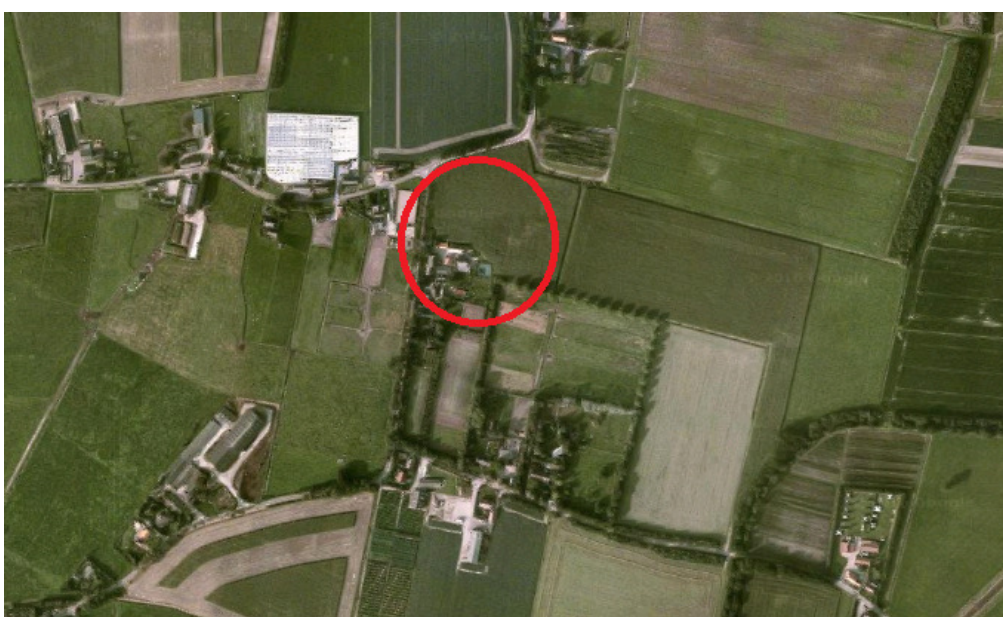
Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Het initiatief	5
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
4.1	Bodem	19
4.2	Water	19
4.3	Geluid	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	22
4.7	Natuur	24
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.9	Kabels en leidingen	27
5	Juridische planopzet	29
6	Haalbaarheid	31
6.1	Uitvoerbaarheid	31
6.2	Procedures	31

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Contourenberekening akoestiek
3. Quicksan flora en fauna
4. Inrichtingsplan Oude Roosendaalsebaan 1
5. Vooroverlegreacties



Ligging plangebied (maps.google.com)



Begrenzing plangebied (maps.google.com)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Oude Roosendaalsebaan 1 in Oud Gastel heeft het voornemen om op de voormalige agrarische bedrijfslocatie met bewoning om te schakelen naar een bedrijf met een functie voor statische opslag plus bewoning. Op het perceel staat een aantal bedrijfsgebouwen, waarvan een gedeelte gesloopt zal worden. Tevens wordt de huidige bedrijfswoning gesloopt en herbouwd.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge', dat op 22 september 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. In dat bestemmingsplan is het perceel aan de Oude Roosendaalsebaan 1 bestemd als 'Agrarisch'. In dit bestemmingsplan is in artikel 3.7.13 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen ten behoeven van een niet agrarische bestemming. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen voor de locatie aan de Oude Roosendaalsebaan 1 te Oud Gastel.

Het wijzigingsplan voorziet in het realiseren van statische opslag op het perceel door de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'.

1.2 Plangebied

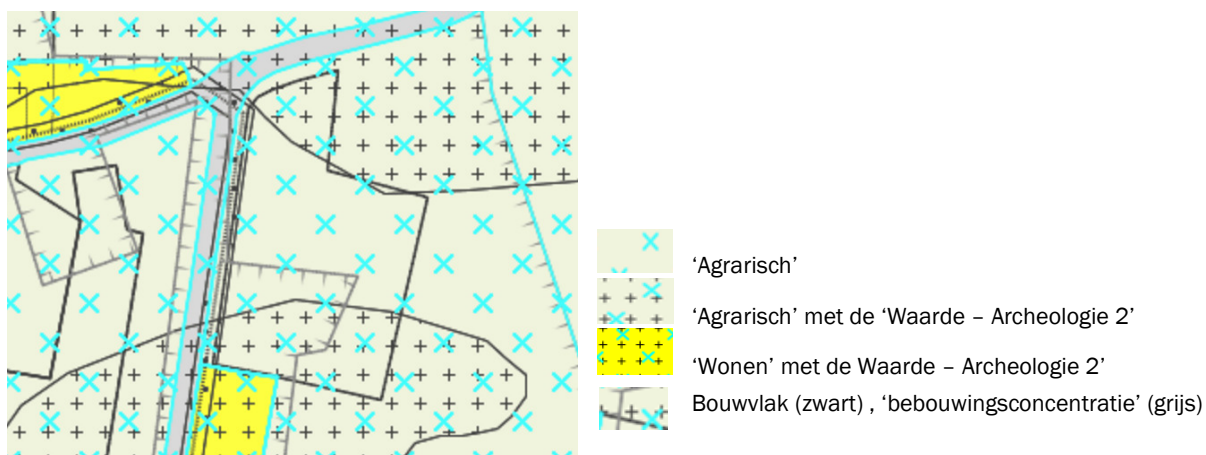
Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel Oude Roosendaalsebaan 1 te Oud Gastel, in het zuidelijke deel van de gemeente Halderberge. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Langenbergsestraat en in het zuiden door de Noordhoeksestraat. Verder wordt het plangebied omgeven door agrarische gronden. Direct ten zuiden van de locatie is een woonbestemming gelegen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' (vastgesteld 22-09-2011, uitspraak Raad van State 13-11-2013). Het perceel Oude Roosendaalsebaan 1 is in dat bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische doeleinden en voor één bedrijfswoning per bestemmingsvlak.

Een bedrijfswoning is toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter en een inhoud van ten hoogste 750 m³ (en maximaal 100 m² aan bijgebouwen). De afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd, mag niet minder bedragen dan 15 m. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en/of achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m.

De noord- en zuidzijde van het perceel is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' bestemd als 'Waarde – Archeologie 2'. Voor het overige deel van het perceel zijn de volgende zones van toepassing: 'Luchtvaartverkeerzone – 11' en de zone bebouwingsconcentratie. Aan de westzijde van het plangebied ligt eveneens de dubbelbestemming 'Leiding'. Hiernaast is op het plangebied de aanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied van toepassing, echter is deze achterhaald door het nieuwe provinciale beleid in de vorm van de Verordening ruimte 2014.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Halderberge, op circa 2 kilometer ten oosten van Oud Gastel en op circa 2 kilometer ten zuidenwesten van Oudenbosch. Het plangebied ligt in een open gebied, maar valt binnen de bebouwingsconcentratie Drossaertstraat. Op een kilometer ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Roosendaal- Lage Zwaluwe.

Het perceel betreft een voormalige agrarisch bedrijf met een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsvoering is niet meer aanwezig. Het plangebied wordt bijna geheel omgeven door agrarische gronden, enkel aan de zuidzijde ligt een woonbestemming. Aan de overzijde zijn deels voorzieningen gelegen ten behoeve van het houden van paarden.

Het bouwvlak aan de Oude Roosendaalsebaan heeft een oppervlakte van 12.565 m². De bestaande bebouwing bestaat uit een wagenloods, twee stallen, loods, garage en een woonhuis met schuur, daarnaast is er een voersilo aanwezig. Het noordelijke deel van het plangebied wordt gebruikt voor agrarische doeleinden.

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is vrijwel geheel verhard met bebouwing en erfverharding. Het noordelijke deel wordt gebruikt voor akkerbouw. Het terrein wordt ontsloten aan de westelijke kant van het plangebied, namelijk op de Oude Roosendaalsebaan. De bebouwing en het erfgedeelte heeft een landschappelijk karakter door de vele bomen en begroeiingen die er te vinden zijn. Gesteld kan worden dat de bebouwing met name aan de westzijde en deels aan de oostzijde is ingepast door de bomenrij en begroeiingen aan de randen van de bebouwing, de noord- en deels oostzijde is open.

2.2 Het initiatief

2.2.1 Algemeen

Het onderhavige initiatief voorziet in de omzetting van agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een bedrijf voor statische opslag met bedrijfswoning. Deze statische opslag zal plaatsvinden in twee bestaande schuren. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt, hiervoor in de plaats komt een nieuwe bedrijfswoning. In de toekomst zal tevens hobbymatig kleinvee worden gehouden waarvoor de bestaande stal aan de noordzijde gedeeltelijk wordt benut.

Op het perceel staat een aantal bedrijfsgebouwen, waarvan een gedeelte gesloopt zal worden. Tevens wordt de huidige bedrijfswoning gesloopt en herbouwd. Het nieuwe woonhuis zal ten opzichte van de huidige situatie, waar de woning op 8,5 meter van de weg staat verder van de weg af geplaatst worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de afstands-eisen vanuit de akoestische berekening (zie paragraaf 4.3) en de afstandseis uit het bestemmingsplan, zijnde 15 m. De nieuwe bedrijfswoning sluit aan op de regels omtrent bedrijfswoningen zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge'. Dit betekent dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag

bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter en de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m³.

Per saldo worden er dus vier gebouwen gesloopt, waarvan er één teruggebouwd wordt. Het te slopen oppervlakte gebouwen bedraagt bruto 458 m². Daarnaast worden twee sleuf-silo's/ voersilo's verwijderd met een oppervlakte van 326,5 m² en wordt 185 m² verharding (voeropslag en erfverharding) verwijderd. In totaal verdwijnt bruto 969,5 m² bebouwing en verharding. Ook vervalt het gehele agrarische bouwvlak.

Het huidige gebruik van het bouwvlak wijzigt van agrarisch bedrijf naar bedrijf ten behoeve van circa 350 m² statische opslag. Deze opslag wordt in twee bestaande schuren gerealiseerd. Het gaat hier om een loods van 17 x 15 meter en een wagenloods met de afmeting van 13,5 x 7,1. Daarnaast blijft de bestaande garage met een afmeting van 4,9 x 8 meter behouden.



Overzichtskartje te slopen en te behouden bebouwing

Het noordelijke deel van het plangebied behoudt de bestemming agrarisch, de bebouwingmogelijkheden vervallen hier echter. Het overige deel van het bouwvlak zal door middel van onderhavig wijzigingsplan een bestemmingswijziging ondergaan. Hier zal de agrarische bestemming gewijzigd worden naar de bestemming 'Bedrijf'.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Oude Roosendaalsebaan. Ten gevolge van het initiatief zal het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Dit komt mede doordat de verkeersbewegingen ten behoeve van een agrarische bedrijf worden vervangen door verkeersbewegingen ten behoeve van statische opslag. De aan- en aflevering van deze statische goederen gebeurt met name in het voor-, na- en hoofdseizoen. Uitgaande dat deze beweging slecht enkele keren per jaar

voorkomt, kan gesteld worden dat in vergelijking met de voormalige bestemming de verkeersintensiteit afneemt.

Bij een agrarisch bedrijf is er daarbij sprake van verkeersbewegingen van met name vrachtverkeer ten behoeve van het lossen van voer, het laden van mest en het halen en brengen van dieren. Bij een statische opslag betreft het meestal mobiliteit met personenauto's. Gemiddeld genomen is bij een agrarisch bedrijf de omvang van de voertuigen groter. Als gevolg van het initiatief neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe, deze zijn tevens inpasbaar in het verkeerbeeld ter plaatse.

Momenteel wordt de locatie op 2 plekken ontsloten, een toegang ten noorden van de huidige woning en een ontsluiting ten zuiden van de woning. De noordelijke ontsluiting zal in de toekomstige situatie worden opgeheven. Op het terrein is tevens voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig. Er hoeft geen gebruik gemaakt te worden van de openbare weg.

2.2.3 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

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

- a. bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

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

- gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;*
- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;*
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.*

De statische opslag wordt gevestigd op een bestaand bouwperceel en kent geen uitbreiding van het ruimtebeslag. Hiervoor wordt bestaande bebouwing benut en vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

Artikel 3.2 schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving het gebied.

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

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

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

De ontwikkeling die is beoogd in het plangebied valt in categorie 3. Onderstaand is omschreven hoe invulling wordt gegeven aan dit beleid. Volgens de voorwaarden van de verordening valt de betreffende ontwikkeling in categorie 3. Dit betekent dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij kwaliteitsverbetering noodzakelijk is.

Kwaliteitsverbetering van het landschap: uitwerking

Op grond van de notitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant' valt het initiatief in categorie 3. Op basis van het beleid voor West-Brabant is voldaan aan de genoemde eisen van categorie 3. Er wordt dus voldaan aan de minimale vereiste tegenprestatie van 20% van de berekende toename van de grondwaardeontwikkeling.

Hiervoor is de volgende berekening gemaakt waarbij grondprijzen zijn gehanteerd zoals eerder door de gemeente gehanteerd en/of prijzen zoals buurgemeenten deze toepassen:

Bestaande planologische situatie		Grondwaarde [m²]	Oppervlakte [m²]	Waarde (€)
A	Agrarisch onbebouwde gronden	€ 7,50 per m²	0	€ -
B	Agrarisch bouwvlak	€ 20,00 per m²	12.563	€ 251.260,00
			12.563	€ 251.260,00

Toekomstige planologische situatie	Grondwaarde [m²]	Oppervlakte [m²]	Waarde (€)
A Agrarisch onbebouwde gronden	€ 7,50 per m²	10.167	€ 76.252,50
B Niet-agrarische gronden onbebouwd	€ 47,50 per m²	1.906	€ 90.535,00
Niet-agrarische gronden bebouwd	€ 95,00 per m²	490	€ 46.550,00
C Landschappelijke inpassing	€ 1,00 per m²	0	€ -
		12.563	€ 213.337,50

Kwaliteitsinvestering	Waardeontwikkeling
Toekomstige situatie	€ 213.337,50
Bestaande situatie	€ 251.260,00
Totaal	€ -37.922,50
Basisinspanning (20%)	€ -7.584,50

Enkel al het vervallen van het agrarische bouwvlak levert een waardevermindering van de locatie op. De kosten voor de sloop van bebouwing, verwijdering van de verharding en sleufsilo's en de kosten voor de landschappelijke inpassing zijn hierin nog niet eens verwerkt. Het vervallen van het agrarisch bouwvlak en bijbehorende bouw mogelijkheden vormt al voldoende tegenprestatie voor de nieuwe functie: een aanzienlijk verkleind bestemmingsvlak met beperkte bouwruimte. Extra tegenprestatie/ kwaliteitsinvestering hierboven op is conform de berekeningen niet noodzakelijk.

Er is voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 en het regionaal afsprakenkader van de regio West-Brabant. In de regels en op de verbeelding is de inpassing juridisch verankerd. Bovendien wordt een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Landschappelijke inpassing

De locatie wordt uiteraard wel landschappelijk ingepast, op een wijze passend bij de omgeving. Met de landschappelijke inpassing wordt beoogd om het initiatief, in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen, zodanig dat de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Het noordelijke gedeelte van het plangebied betreft agrarische grond. Hier vinden als gevolg van het initiatief geen ontwikkelingen plaats. Het agrarisch bouwvlak vervalt, waardoor er geen bouw mogelijkheden meer resteren.

Het karakter van het gebied is een open landschapstype met verspreid liggende agrarische bebouwing, deels voorzien van erfbeplanting. Zo ook is het perceel Roosendaalsebaan 1 voorzien van erfbeplanting. De noordzijde van het erfgedeelte is open, aan de zuid en deels oostzijde staan bomenrijen en bosschages die de bebouwing voor een groot deel aan het zicht onttrekken. Het terrein aan de achterzijde van de bebouwing grenst aan het akkerbouwgebied. Op het 'erf' zijn diverse landschapselementen aanwezig.

Naast de sloop van bruto 458 m² bebouwing en 2 sleufsilo's/ voersilo's met een oppervlakte van 326,5 m² wordt 185 m² verharding (voeropslag en erfverharding) verwijderd. Wel vindt er vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning plaats. De huidige

structuur van erfbeplanting (bomen in groepen en opgaande bosschages) wordt verder aangevuld, de bomenrij aan de noord- en oostkant van het plangebied wordt gecontinueerd en gecompleteerd door toevoeging van circa 10-12 bomen. Tevens wordt bloemrijk grasland ingezaaid. Aan de westzijde, voor de woning, wordt een karakteristieke beugenhaag aangeplant met een breedte van circa 0,5 m – 1 m. De openheid van het omliggende gebied en bijbehorende doorkijken wordt door deze inpassing daarbij behouden: in noord-oostelijke richting de nodige doorkijken naar het achterliggende landschap. Zie ook het inrichtingsplan welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.



Inrichtingsplan Oude Roosendaalsebaan 1 in Oud Gastel (CroonenBuro5)

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het garanderen van zorgvuldig ruimte gebruik is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 opgenomen. Hierin is vastgelegd dat provincies en gemeenten benutting van de ruimte dienen te onderbouwen aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid

Toepassing van de ladder is in principe verplicht voor alle opgaven waarin een vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Aangezien het voorliggende initiatief hergebruik van bestaande bebouwing en de herbouw van een bestaande woning mogelijk maakt, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gesteld kan worden dat onderhavig initiatief niet in strijd is met de belangen van nationaal niveau.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

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

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'.

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

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

3.2.2 Verordening ruimte 2014

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

De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's

en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte 2014 is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In artikel 3.1 is een aantal algemene regels opgenomen waaraan alle bestemmingsplannen, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied, moeten voldoen. De regels hebben betrekking op het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In artikel 3.2 is een regeling opgenomen die bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap of een financiële bijdrage in een landschapsfonds. In paragraaf 2.2.3 is reeds beschreven hoe rekening is gehouden met het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit en welke fysieke kwaliteitsverbetering voor het perceel Oude Roosendaalsebaan 1 is beoogd.

Structuren en aanduidingen

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

Het plangebied ligt volgens de kaarten van de Verordening ruimte 2014 binnen het gemengd landelijk gebied (met de aanduiding 'zoekgebied voor windturbines').



Gemengd landelijk gebied (artikel 7)

In artikel 7 van de Verordening ruimte 2014 zijn de regels opgenomen die gelden binnen het gemengd landelijk gebied. Op grond van de Verordening ruimte kan een bestemmingsplan in gemengd landelijk gebied onder voorwaarden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie. Voorliggend bestemmingsplan maakt, de vestiging van een statische opslag mogelijk

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

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

Het perceel aan de Oude Roosendaalsebaan 1 kent 3.250 m² aan bedrijfsbestemming. De totale omvang van het bouwperceel bedraagt dus ruimschoots minder dan is toegestaan voor de beoogde ontwikkeling.

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

Door de realisering van statische opslag krijgt het perceel Oude Roosendaalsebaan 1 een functie die past op deze locatie in het buitengebied van Halderberge. Door het omschakelen van het voormalige agrarische bedrijf naar een niet- agrarische activiteit wordt verloedering en leegstand voorkomen. Het perceel Oude Roosendaalsebaan 1 is van oudsher in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. In de gemeentelijke structuurvisie (zie paragraaf 3.2.1) valt het perceel binnen de strategie 'behouden'. De ontwikkeling van statische opslag draagt bij aan het behoud en de ontwikkeling van het landelijk gebied ter plaatse.

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

Op het perceel is sprake van diverse overtollige bebouwing. Per saldo 4 gebouwen met een totale oppervlakte van bruto 458 m² zullen gesloopt worden. De bedrijfs-woning conform de norm van het bestemmingsplan herbouwd.

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

De statische opslag is ingedeeld in de tweede milieucategorie. Hierdoor kent de beoogde ontwikkeling geen belemmering omtrent de milieucategorie. In hoofdstuk 4.6 wordt op dit aspect nader ingegaan.

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

De statische opslag is van een en dezelfde eigenaar. Het bedrijf zal daardoor niet opgesplitst worden in twee of meer zelfstandige bedrijven.

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

De ontwikkeling heeft geen betrekking op een kantoorfunctie.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
De ontwikkeling heeft geen betrekking op een detailhandelsfunctie.

h. Aangetoond moet worden dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van de Verordening ruimte toegestane omvang;
Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' is beperkt tot een gedeelte van het huidige bouwvlak. Het agrarisch bouwvlak komt geheel te vervallen.

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

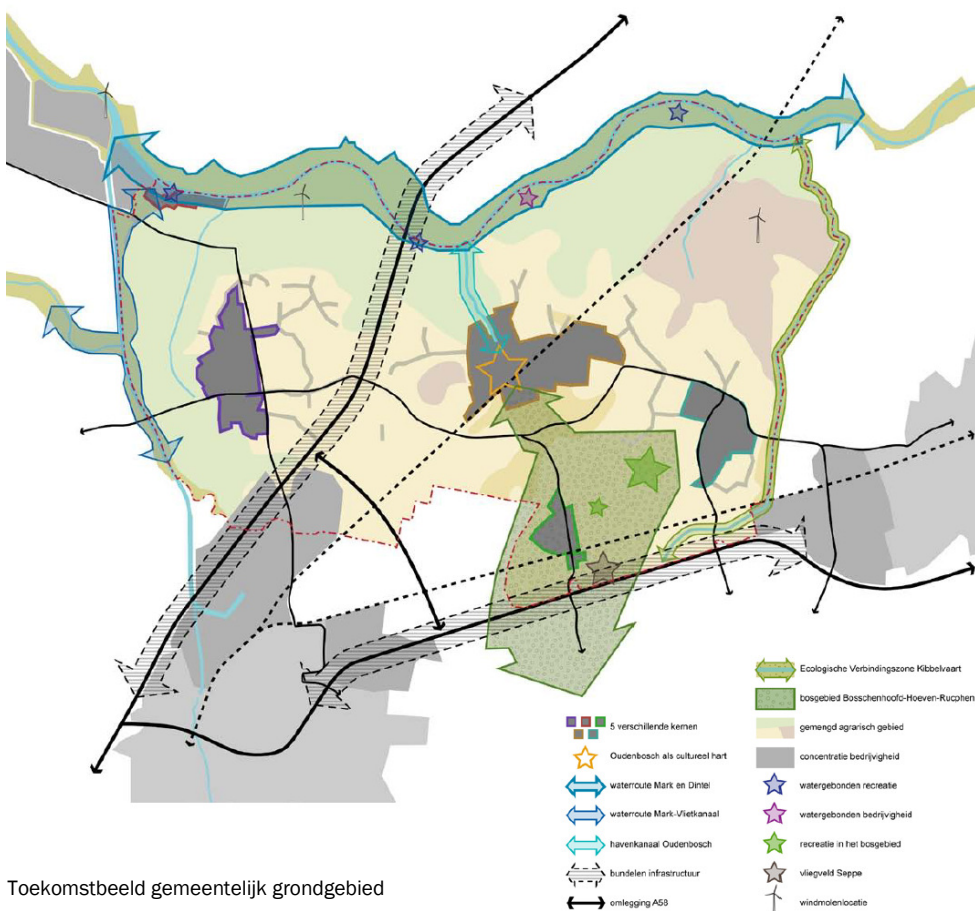
Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Een tweetal schuren die destijds gebruikt werden voor agrarische activiteiten, zal in de toekomstige situatie gebruikt worden als statische opslag. Dit betreft een oppervlakte van circa 350 m².

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025

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



Op het kaartbeeld 'toekomstbeeld gemeentelijk grondgebied' ligt het plangebied in het 'gemengd agrarisch gebied'. In het buitengebied van de gemeente is onder andere ruimte voor toekomstbestendige agrarische bedrijven en voor versterking van de recreatieve functie (onder andere rond recreatieve routes). Op de strategiekaart valt het plangebied onder de strategie 'behouden'. In het kader van de strategie 'behouden' kunnen functies aangepast worden om zo veroudering en verloedering tegen te gaan.

Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. De verandering in functie voorziet in de strategie 'behouden'. De huidige bedrijfsvoering ligt stil en verloedering ligt op de loer. Door de functie aan te passen wordt meegegaan met de wens om in het buitengebied van Halderberge een aantrekkelijke mix van toekomstperspectieven functies te realiseren. De in dit wijzigingsplan benoemde ontwikkeling past binnen de gekozen strategie van het gebied.

3.3.2 Buitengebied Halderberge

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge 2011' zijn in verschillende bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen die functiewijziging en/of wijziging van de bestemming mogelijk maken. In de wijzigingsregels zijn verschillende voorwaarden opgenomen, die onder andere zijn afgestemd op het vigerende beleidskader (zie hoofdstuk 3). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging ten behoeve van een niet agrarische functie. In artikel 3.7.13 zijn de voorwaarden opgenomen voor de wijziging van de agrarische bestemming.

Voorwaarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- c Het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m² waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve de niet-agrarische functie is gesitueerd.
- d In afwijking van het bepaalde onder c mag de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch verwantbedrijf, horeca, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- e De volgende niet-agrarische functies zijn toegestaan:
 - 1 statische (binnen)opslag;
 - 2 recreatie;
 - 3 een agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage) 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 (zie bijlage) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf;
 - 5 zorgboerderijen, kinderboerderijen, educatieve en sociale voorzieningen.
- f Bij niet niet-agrarische functies genoemd in sub g onder 2 en 5 is ondergeschikte horeca, inclusief terras, toegestaan tot een oppervlakte van 50 m².
- g Buitenopslag en opslag in kassen zijn niet toegestaan.

- h Detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan.
- i De niet-agrarische functie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- j De niet-agrarische functie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- k Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing.
- l De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Motivering

Het betreft een voormalige agrarische locatie aan de Oude Roosendaalsebaan, waarvan de agrarische bedrijfsvoering niet meer aanwezig is. Hier zal op het bouwvlak van het perceel een bestemmingswijziging plaatsvinden, namelijk de wijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'. Het overige deel van het perceel zal de bestemming agrarisch behouden, waarop het agrarisch bouwvlak vervalt.

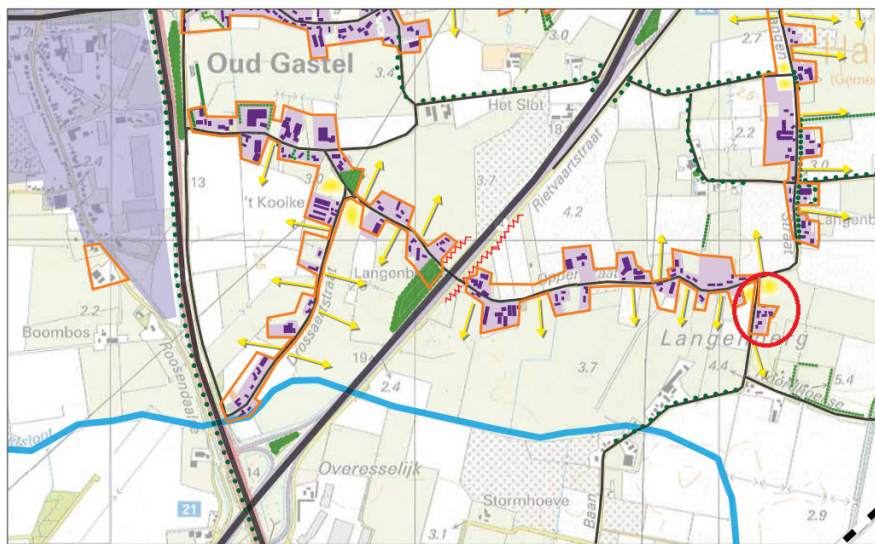
De omvang van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt minder dan 5.000 m², namelijk 3.250 m². Aangezien het een wijziging tot een bedrijf met statische opslag betreft mag de oppervlakte van de statische opslag niet meer bedraagt dan 1.000 m². In dit geval gaat het om een oppervlakte van 351 m² aan opslag.

Eveneens is hier geen sprake van de onder f, g en h genoemde punten. Daarnaast betreft het een statische opslag, wat betekent dat er geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking plaatsvindt. Ook ondervinden de omliggende functies geen hinder van de nieuwe bedrijfsvoering zoals blijkt uit paragraaf 4.6. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing, zoals omschreven staat in paragraaf 2.2.3.

3.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentratie 2009

Het Brabantse landschap ondergaat een sterke verandering. Tot voor kort was de landbouw de drager van het buitengebied, zowel ruimtelijk als economisch. Door verandering van de bestaande 'cultuur' heeft de provincie en daaropvolgende de gemeente Halderberge een beleidsnotitie opgesteld. Deze beleidsnotitie is opgesteld voor de verschillende bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Halderberge.

Het doel van deze beleidsnotitie is om kwaliteitswinst te behalen. Onder deze kwaliteitswinst valt onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Onderhavig wijzigingsplan valt deels binnen de aangewezen bebouwingsconcentratie, namelijk in het deelgebied Drossaerstraat. Het deel wat namelijk binnen de bebouwingsconcentratie valt is de huidige bebouwing. Het deel wat buiten de bebouwingsconcentratie ligt zal in de nieuwe situatie geen bouwvlak meer hebben. Deze nieuwe ontwikkeling past dus precies binnen de door de gemeente aangegeven ambitie.



Bebouwingsconcentratie deelgebied Drossaerstraat (Bron: Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge)

De gemeente wil hiernaast ook graag een functie menging in het gebied. De transitie van de functie agrarisch naar bedrijf is hiervoor geschikt. Eveneens is in het beleidsdocument aangegeven dat de gemeente de functiewijziging in principe wel wil toestaan.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Gezien de beperkte ruimtelijke impact van onderhavig bestemmingsplan is het aantal te onderzoeken aspecten beperkt. Hierna wordt aandacht besteed aan de relevante aspecten.

4.1 Bodem

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is in januari 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Oude Roosendaalsebaan 1 te Oud Gastel. Dit bodemonderzoek is nodig doordat er een vervangende nieuwbouwwoning plaatsvindt.

Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen. Het veldwerk is uitgevoerd in januari 2016. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling, behoudens plaatselijk resten kolengruis en sporen baksteen, geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

4.2 Water

4.2.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend'. Het waterschap richt zich op een goede uitvoering van de wettelijke taken rondom waterveiligheid, waterkwaliteit en watersysteembeheer. Daarbij wordt rekening gehouden met de toekomstbestendigheid van het watersysteem met oog voor klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Eveneens hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

4.2.2 Toetsing initiatief

De locatie aan de Oude Roosendaalsebaan in Oud Gastel was in de toenmalige situatie in gebruik ten behoeve van een agrarische onderneming. Dit wijzigingsplan maakt de wijziging tot de bestemming 'Bedrijf' mogelijk. In de nieuwe situatie worden per saldo 3 van de 7 gebouwen gesloopt samen met het saneren van sleufsilo's, voerplaten en verharding. In dit geval leidt het tot een afname van het verharde oppervlakte met +/- 969 m². Wel dient hier opgemerkt te worden dat de bedrijfswoning herbouwd wordt. Er kan echter wel gesteld worden dat ondanks de herbouw van de bedrijfswoning het verhard oppervlakte per saldo afneemt, compenserende waterberging is daarom niet vereist. De bestaande b-watgang parallel aan de Oude Roosendaalsebaan blijft gehandhaafd.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, geen gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Tot slot worden de woningen (vuilwater) aangesloten op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel. Bij aanplanting van erfbeplanting wordt rekening gehouden met onderhoud van de watgang bij de aanleg van erfbeplanting.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder). Indien een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt geprojecteerd binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3.1 Toetsing initiatief

CroonenBuro5 heeft een contourenberekening gemaakt waarin de geluidsbelasting is bepaald ten opzichte van de as van de weg. De toekomstige woning wordt verder van de weg af gesitueerd maar de exacte plaats is nog niet bekend. Om inzicht te verkrijgen in de akoestische situatie is een contourenberekening gemaakt. Deze akoestische rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De 48 dB contour op een hoogte van 1,5 meter is gelegen op een afstand van 10,4 meter uit de as van de weg. Op een hoogte van 4,5 meter ligt de contour op 10,8 meter. De berekende snelheid is 60 km/uur.

De bebouwing zal ten opzichte van de huidige situatie verder op het perceel gesitueerd worden. In het vigerende bestemmingsplan is als voorwaarde 15 m opgenomen. Hieraan zal worden voldaan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

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

4.4.2 Toetsing initiatief

Voorliggend bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan statische opslag mogelijk. Ten gevolge van het initiatief zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel Oude Roosendaalsebaan 1 afnemen. Gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen draagt het initiatief 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Overigens blijkt uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl) ook dat zelfs langs de drukste wegen in de gemeente Halderberge, waaronder de A17 en diverse provinciale wegen, zowel in het jaar 2015 als in de toekomstige situatie (2020) ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} (een deelverzameling van PM₁₀). Er is binnen de gemeente derhalve geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving van het plangebied zal de luchtkwaliteit op het perceel Oude Roosendaalsebaan 1 ook ruimschoots voldoen aan de grenswaarden. Hiermee wordt tevens voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen,

spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

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

Daarnaast beschikt de gemeente over een eigen beleidsvisie.

4.5.2 Toetsing initiatief

Het plangebied ligt op ruime afstand van risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde route waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is de spoorlijn tussen Roosendaal en Lage Zwaluwe. Deze spoorlijn ligt op ruim 700 meter afstand van het plangebied, waardoor het plangebied ruim buiten de voor het groepsrisico relevante zone van 200 meter aan weerszijden van de spoorlijn ligt. Ook buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd liggen op zeer ruime afstand van het plangebied en zijn daardoor niet relevant. Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

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

ties waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

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

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

4.6.2 Omgevingstype

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

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

4.6.3 Toetsing initiatief

Op het perceel Oude Roosendaalsebaan 1 wordt de vestiging van een statische opslag mogelijk gemaakt. Deze opslag valt in categorie 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit betekent dat de afstand tussen de bedrijfsvoering en milieugevoelige functies 30 meter moet bedragen. In de omtrek van 30 meter rond de te voeren bedrijfsvoering is geen belemmering te vinden. De dichtstbijzijnde gevoelige functie, is de functie wonen op ruim 30 meter, bovendien wordt er een stal gesloopt welke nu dichtbij een woning van een derden staat. Daarnaast is ook geen sprake van hinder vanuit de omgeving op de bedrijfswoning doordat er geen wijziging bestaat ten opzichte van de huidige situatie.

Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van bedrijfshinder geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Daarnaast zijn gronden die deel uitmaken van het Nationale Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur) planologisch beschermd. De EHS is op provinciaal niveau begrensd in de Verordening ruimte 2014.

4.7.1 Toetsing initiatief

In het kader van het initiatief is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze scan, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, zijn verwoord in deze paragraaf.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied.

Soortenbescherming

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Flora- en faunawet, EHS en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Dit wordt gedaan op basis van een quickscan, welke is uitgevoerd in januari 2016.

In deze paragraaf zijn de resultaten van de quickscan opgenomen. De gehele quickscan is als bijlage 3 bij het wijzigingsplan opgenomen.

Conclusie

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).



Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzicht van het EHS gebied (in het groen weergegeven)

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de afstand, de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op een Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied zijn vooral algemene soorten flora en fauna te vinden. Echter is tijdens de quickscan een Steenbreekvaren (tabel 2) aangetroffen. De Steenbreekvaren valt in de beschermingscategorie 'overige beschermde soorten'. De steenbreekvaren dient daarom onder ecologische begeleiding te worden verplaatst naar een geschikte locatie in het plangebied. Aan de initiatiefnemer is door Fauna Consult een ecologische instructie gegeven, waardoor deze zelf de verplaatsing mag regelen. De initiatiefnemer dient een keermuur aan te leggen, waarin de Steenbreekvaren wordt verwerkt.

Door volgens deze werkwijze te handelen is er geen ontheffing op de Flora- en fauna-wet nodig. Er dient daarnaast ook rekening gehouden te worden met eventuele broedvogels.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

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

Op 22 september 2011 is het gemeentelijk beleid voor cultuurhistorie en archeologie vastgesteld: **Inspirerend Verleden en Ons Ongeschreven Verleden**. In deze beleidskaart heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met in het rood omcirkeld het plangebied

Dit beleid is verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge'. Het plangebied valt binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van het

archeologisch erfgoed. Het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', voor het overige deel van het plangebied is geen dubbelbestemming van toepassing.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor bouwwerken en werken of werkzaamheden met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 40 centimeter dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Als gevolg van de uitspraak van Raad van State geldt dit niet voor bouwvlakken.

Het plan maakt de bouw van een woning mogelijk, echter betreft het hier een oppervlakte kleiner dan 500 m² en kan gesteld worden dat de grond geroerd is. Deze geroerde grond is afkomstig van de bestaande woning en de mestputten onder de aangebouwde schuur. Geconcludeerd kan worden dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden geen belemmeringen leveren voor het initiatief.



Uitsnede 'Cultuurhistoriekaart Halderberge'

De provincie Noord Brabant beschikt over een Cultuurhistorische waardenkaart d.d. 2010. De gemeentelijke uitwerking is opgenomen in de op 6 februari 2014 vastgestelde 'Cultuurhistoriekaart Halderberge' en de bijbehorende rapportage 'Toelichting bij de Cultuurhistoriekaart van de gemeente Halderberge'. Op deze kaart is langs het plangebied historisch groen te vinden in de vorm van laanbeplanting. Als gevolg van het initiatief worden de waarden van de locatie en de omgeving niet aangetast. Er is sprake van een gebruikswijziging binnen de bestaande contouren van de locatie. Daarnaast is de toe te voegen bebouwing, in de vorm van een nieuw woonhuis zowel qua hoogte als oppervlakte beperkt en inpasbaar binnen de bestaande contouren en het omliggende landschap.

4.9 Kabels en leidingen

Parralel aan de Oude Roosendaalsebaan ligt een waterleiding onder de grond. Het invloedsgebied van de leiding gaat onder het huidige woonhuis door. Aangegeven is dat bij de nieuwe situatie het woonhuis verder naar achter geplaatst zal worden, buiten de zone van de leiding. Door deze situatiewijziging kan gesteld worden dat eerdergenoemde leiding geen probleem zal ondervinden van de nieuwbouw.



Uitsnede 'Leiding' plangebied

5 Juridische planopzet

Toetsing aan de wijzigingsregels

De gemeente Halderberge heeft op 22 september 2011 het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' vastgesteld. De vigerende bestemmingen voor onderhavig perceel aan de Oude Roosendaalsebaan 1 zijn nader toegelicht in paragraaf 1.3.

Onderhavig plan maakt gebruik van de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een statische opslag. De wijzigingsbevoegdheid behorende tot dit plan is te vinden in artikel 3.7.13. Om de agrarische bestemming te veranderen, dient voldaan te worden aan diverse voorwaarden. Tevens verdwijnt het agrarisch bouwvlak.

Vormgeving aan het wijzigingsplan

Na wijziging zal het bouwvlak van het perceel de bestemming 'Bedrijf' krijgen. Het overige deel van het plangebied zal de bestemming 'Agrarisch' behouden, waarbij het agrarisch bouwvlak is vervallen.

Voor wat betreft de planregels zijn/blijven de overeenkomstige regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan, van toepassing. In de regels van dit wijzigingsplan zijn de regels van het 'moederplan' daarom onverkort van toepassing verklaard op dit wijzigingsplan. Deze zijn aangevuld met regelingen omtrent de landschappelijke inpassing.

Het wijzigingsplan 'Oude Roosendaalsebaan 1, Oud Gastel' van de gemeente Halderberge bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting.

6 Haalbaarheid

6.1 Uitvoerbaarheid

Er is sprake van een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook de eventuele planschade is geregeld. Daarnaast is een overeenkomst voor verankering van de landschappelijke inpassing gesloten. Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan het planvoornemen.

6.2 Procedures

6.2.1 Vooroverleg

Het ontwerpwijzigingsplan 'Oude Roosendaalsebaan 1, Oud Gastel' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties: OMWB, provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta, Rijkswaterstaat, brandweer, defensie, cultureel erfgoed, ZLTO, Gasunie en DNWG. Van Waterschap Brabantse-Delta, DNWG, provincie Noord-Brabant en de brandweer is een reactie ontvangen, deze zijn als bijlage bijgevoegd:

- Waterschap Brabantse Delta: positief wateradvies, opmerking: b-watergang benoemen en rekening houden met onderhoud van de watergang bij de aanplant van erfbeplanting.
- DNWG: heeft geen verdere opmerkingen.
- Provincie Noord-Brabant: formulier t.b.v. vooroverleg ingevuld. er zijn geen provinciale belangen in het geding, het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- Brandweer: het plan voldoet aan het standaard advies.
- Rijkswaterstaat: Rijkswaterstaat ziet geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze op dit ontwerpwijzigingsplan..

De vooroverleg reactie van het waterschap heeft geleid tot een beperkte aanpassing van de waterparagraaf. De overige vooroverleg reacties hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Het ontwerpwijzigingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in de toelichting vermeld.

6.2.2 Ter visie legging

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf donderdag 8 september 2016 gedurende zes weken, tot en met 19 oktober 2016 na bekendmaking in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van woensdag 7 september 2016 ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 8 november 2016.