

GEMEENTE HALDERBERGE

WIJZIGINGSPLAN BORNHEM WEG 140, OUDENBOSCH



INHOUDSOPGAVE

Inhoud

TOELICHTING	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke- en milieuaspecten	7
HOOFSTUK 3. Gewijzigd beleid.....	14
Hoofdstuk 4 Toetsing aan wijzigingsbevoegdheid	20
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.....	21
Hoofdstuk 6 Planologische juridische regeling.....	22
Regels	23
Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	24
Hoofdstuk 2 Overgangs- en slotregels	25

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge zoals vastgesteld door de raad op 22 september 2011. Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek om de bedrijfsbestemming van het perceel Bornhemweg 140 te wijzigen in een woonbestemming.

1.2 Beschrijving van de situatie

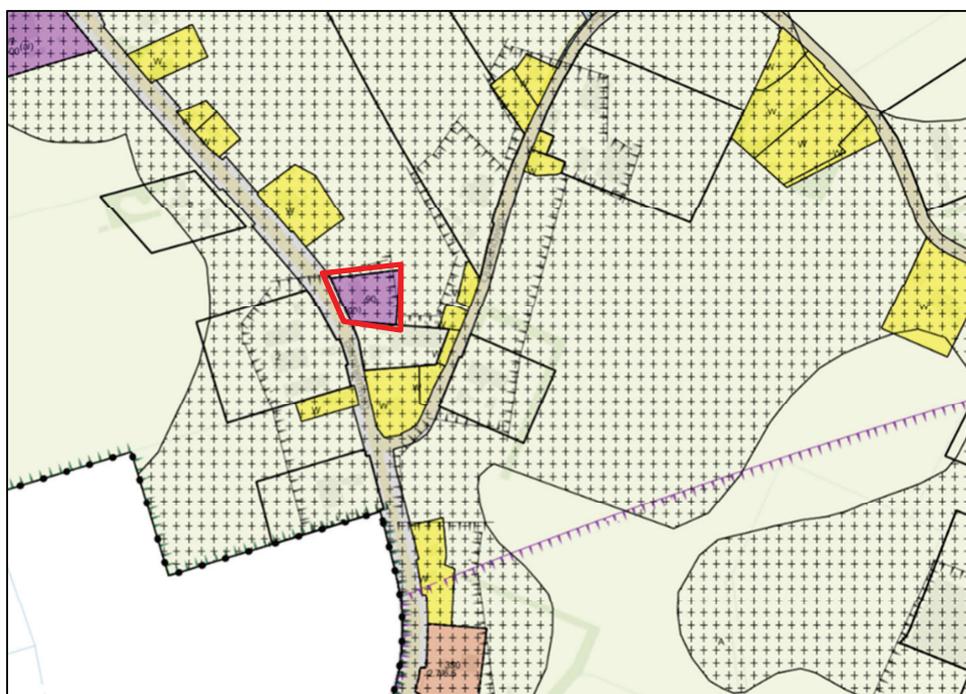
Op het perceel Bornhemweg 140, gelegen aan de noordzijde van de Kern Oudenbosch, was voorheen een boerderij met detailhandel gevestigd. De bebouwing op het perceel bestaat uit een grote boerderij ter grootte van 273 m². Aangezien het bedrijf niet meer in gebruik is, er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en het pand te koop staat, wil de eigenaar de bedrijfsbestemming omzetten naar een woonbestemming, waardoor burgerbewoning mogelijk wordt.



1.3 Planologisch juridisch kader

Het perceel Bornhemweg 140 is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Haldeberge, zoals vastgesteld door de raad op 22 september 2011. Voor het perceel is in dit bestemmingsplan een 'Bedrijfsbestemming' opgenomen met de aanduiding 'detailhandel'. Hierbij gaat het om een bestemmingsvlak en bouwvlak Bedrijf van ca. 2.121 m². Het toekomstige bouwvlak van de bestemming 'wonen' dient terug gebracht te worden tot 1.500 m². Het overige deel krijgt dezelfde bestemming als het aangrenzende perceel 'agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Daarnaast geldt nog de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2.

Het oostelijk deel van het perceel heeft een 'agrarische bestemming'. Dit gedeelte wordt niet gewijzigd en valt daarom buiten deze wijziging.



In het bestemmingsplan buitengebied Halderberge is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om de bestemming Bedrijf om te zetten naar de bestemming 'Wonen'.

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 6.6.3 van de regels en luidt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a Het bedrijf ter plaatse is beëindigd.
- b Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende bijgebouwen, tuinen, erven en verhardingen. Gelijktijdig vindt wijziging plaats van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.

- c De voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij:
 - 1 maximaal 10% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ of aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².
 - 2 in uitzondering op sub c1 ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' maximaal 20% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ of aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².
 - 3 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen gehandhaafd te blijven.
- d De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- f 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.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en wordt ingegaan op gewijzigd beleid na de vaststelling van het moederplan. Voor een aanvullende uiteenzetting van zowel rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid t.a.v. de functieverandering van bedrijfspercelen wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied Halderberge.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke- en milieuaspecten

2.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt de bedrijfsbestemming van het perceel Bornhemweg 140 omgezet naar een woonbestemming. Hierbij gaat het alleen om een planologische wijziging (verandering van de planologische status van de woning) zonder verdere ruimtelijke gevolgen.

Het wijzigingsplan ziet toe op een functiewijziging van de bestaande bebouwing als gevolg van het feit dat een bedrijfsfunctie ophoudt te bestaan. Als bestaande bebouwing is op het perceel één hoofdgebouw aanwezig, waarbinnen de huidige bedrijfswoning is gevestigd. Deze bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Er wordt niet bijgebouwd/uitgebreid, er hoeft ook niet gesloopt te worden en de inrichting en uitstraling van het erf veranderen niet.

2.2 Milieu

In het kader van de wijzigingsbevoegdheid dient er te worden gekeken naar 2 aspecten:

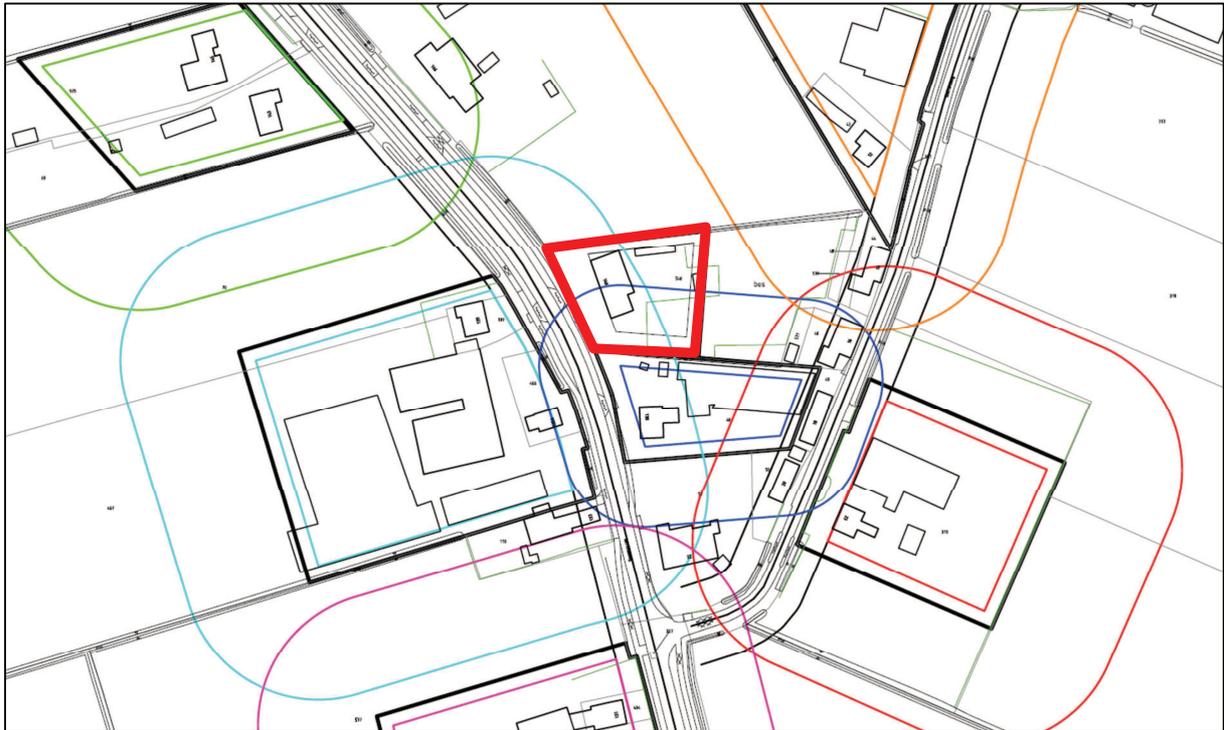
- een goed woon- en leefklimaat van woningen ten opzichte van bedrijven op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) aangevuld met relevante wet-, en
- de beperking van de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving.

Bij de beoordeling wordt van de maximale bebouwingmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan toelaten uitgegaan.

2.2.1 VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit te toetsen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Door het hanteren van afstandsmaten wordt de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De afstandsmaten volgen onder andere uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast (geluid, stank). De hierin weergegeven maten zijn richtinggevend. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat de afwijking dient te worden gemotiveerd. Indien gevoelige objecten binnen de contouren gelegen zijn, betekent dit dat overlast kan ontstaan vanuit de bestaande bedrijvigheid op die gevoelige functie of dat het betreffende bedrijf kan worden beperkt in de bedrijfsvoering door die gevoelige functie. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied. Bedrijven zijn verder in milieucategorieën ingedeeld en milieucategorieën zijn weer gekoppeld aan richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk/ rustig buitengebied.

In onderstaande afbeelding zijn de omliggende bedrijven inclusief de richtafstanden conform de VNG-brochure Bedrijven- en milieuzonering weergegeven:



Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de hindercirkels op basis van de VNG-brochure Bedrijven- en milieuzonering van de volgende 2 bedrijven over het plangebied gelegen zijn:

1. Bornhemweg 135 - Agrarisch bedrijf 50 m
2. Bornhemweg 138 - Glastuinbouw 30 m

Onderstaand wordt 'ingezoomd' op deze twee bedrijven.

2.2.2 Bornhemweg 135

Bij de hiervoor ingetekende milieuzonering is voor het bedrijf Bornhemweg 135 nog niet gekeken naar de feitelijke situatie en daarmee de feitelijke uitbreidingsmogelijkheden.

De huidige afstand tussen het woonhuis Bornhemweg 140 (ongeacht of de bestemming gewijzigd wordt) en de bedrijfsopstallen van Bornhemweg 135 bedraagt exact 50 meter. Daarmee voldoet de woning aan de VNG-brochure Bedrijven- en milieuzonering. Op basis hiervan kan dus geconcludeerd worden dat er een goed leefklimaat is ten aanzien van het bedrijf Bornhemweg 135.

Voor de beoordeling of het bedrijf Bornhemweg 135 beperkt wordt in haar bedrijfsvoering moet bekeken worden wat het maatgevende gevoelige object is. De huidige (bedrijfs-)woning van Bornhemweg 140 is daarbij maatgevend voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf Bornhemweg 135. Ongeacht of de bestemming gewijzigd wordt naar een burgerwoning, blijft deze (bedrijfs-)woning maatgevend, omdat

andere (bedrijfs-)woningen als gevoelige objecten beschouwd moeten worden. Dit geldt niet voor de eigen bedrijfswoning van het bedrijf zelf.

Het agrarisch bedrijf kan door de situering van de (bedrijfs-)woning Bornhemweg 140 nog enkel naar achteren uitbreiden. De wijziging van het bestemmingsplan naar burgerwoning wijzigt dit niet en levert dus geen extra beperking op voor het bedrijf Bornhemweg 135.

2.2.3 Bornhemweg 138

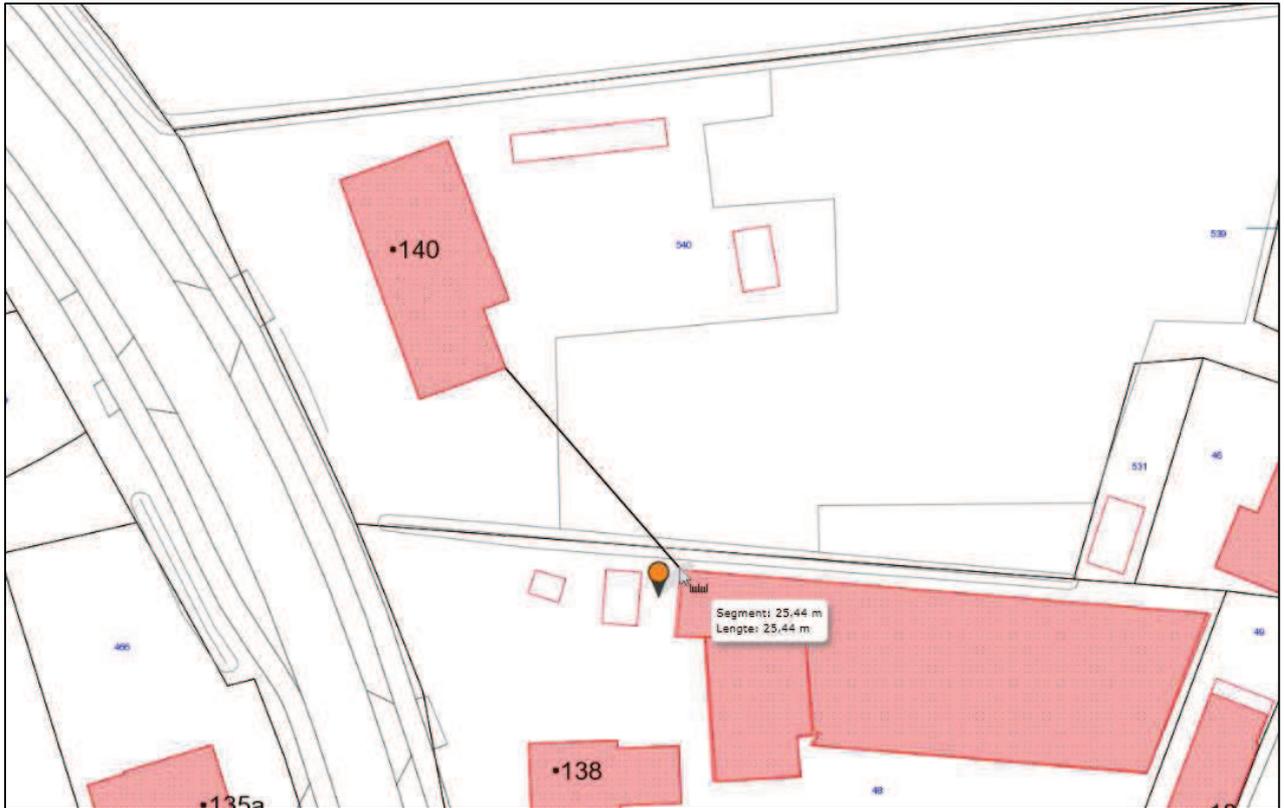
Het bedrijf op Bornhemweg 138 is een glastuinbedrijf, hoewel dit niet zo planologisch is geregeld. Vanaf 1 januari 2013 bevat het Activiteitenbesluit ook alle voorschriften die voor agrarische bedrijven gelden.

Voorheen gold het Activiteitenbesluit alleen voor niet-landbouwbedrijven. Voorheen dienden glastuinbouwbedrijven te voldoen aan het besluit Glastuinbouw. Waar voorheen in het Besluit glastuinbouw een milieuvergunning benodigd was indien de kassen op een afstand van minder dan 10 meter van een woning van een derde of 25 meter van aaneengesloten woonbebouwing stonden, dienen glastuinbouwbedrijven nu te voldoen aan het activiteitenbesluit (zonder vergunning). Er worden derhalve geen vaste afstanden meer gegeven.

De huidige afstand tussen de kassen en de (bedrijfs-)woning bedraagt net iets meer dan 25 meter. Het betreft hier niet aaneengesloten woonbebouwing. Op basis van het voormalige besluit glastuinbouw zou een afstand van 10 meter volstaan. Er wordt voldaan aan het voormalige besluit glastuinbouw.

Verder worden de huidige kassen afgeschermd door hoge en dichte beplanting. Hiermee wordt lichthinder richting Bornhemweg 140 voorkomen. Lichthinder is de maatgevende factor bij kassen. Gelet op de voormalige afstandsnormen uit het besluit glastuinbouw en gelet op afschermdende werking van de huidige beplanting wordt lichthinder voorkomen en kan gesteld worden dat voldaan wordt aan het activiteitenbesluit.

Voor de beoordeling of het bedrijf Bornhemweg 138 beperkt wordt in haar bedrijfsvoering moet bekeken worden wat het maatgevende gevoelige object is. Ook hier geldt dat de huidige (bedrijfs-) woning ook reeds maatgevend is voor eventuele uitbreiding van de kassen. Er worden geen extra beperkingen opgeworpen voor het bedrijf van Bornhemweg 138.



2.2.4 Conclusie milieu

Vorenstaande houdt in dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, zowel niet in het kader van een goed woon- en leefklimaat alsmede eventuele beperkingen voor bedrijven in de directe omgeving.

2.3 Overige omgevingsaspecten

2.3.1 Verkeerssituatie

Het perceel kende voorheen een bestemming bedrijf met een nadere aanduiding detailhandel. Het verkeer en parkeren (op het erf) dat hiermee samenhangt, vindt niet meer plaats. Ter plaatse is alleen nog maar sprake van één woonfunctie. Dit betekent dat het plan per saldo zorgt voor minder verkeersbewegingen.

2.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen, is een watertoets verplicht.

Het gaat hier om een plan dat alleen een functiewijziging van bedrijf naar wonen mogelijk maakt. Ter plaatse is al een bedrijfswoning aanwezig, welke omgezet wordt naar een burgerwoning.

Er wordt niet gebouwd, er wordt geen verharding toegevoegd en aan het slotenpatroon wordt niets veranderd. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding.

2.3.3 Geluid

Op basis van artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het betreft hier een bestaande woning, waarvan alleen de planologische status verandert. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

2.3.4 Ecologie

Het perceel is niet gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Daarbij worden er geen waterlopen gedempt, bomen gekapt, bebouwing gesloopt of ingrijpende veranderingen aan het erf aangebracht. Om deze redenen worden er geen te beschermen natuurwaarden aangetast en is een onderzoek in het kader van flora en fauna niet nodig.

2.3.5 Archeologie

Voor het perceel geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Er vinden echter geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die de eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen schaden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. De dubbelbestemming zal in dit wijzigingsplan worden overgenomen.

2.3.6 Externe veiligheid

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen of aanwezigheid van risicovolle bedrijfsmatige activiteiten. Ook is er geen sprake van een verkeersroute die is aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen.

2.3.7 Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Het huidige feitelijk gebruik is reeds wonen. Met de bestemmingsplanwijziging wordt het nieuwe gebruik ook wonen. In dit kader vindt er geen functiewijziging plaats. Er mag dan ook vanuit gegaan worden dat de huidige bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik.

2.4 Kwaliteitsverbetering

Op basis van artikel 3.1 van de verordening ruimte van de provincie Brabant draagt een plan bij 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. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering zijn regionaal eenduidige afspraken gemaakt (Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, 18 december 2014). Deze regionale afspraken verdelen ruimtelijke ontwikkelingen in 3 categorieën.

De gemeente Halderberge heeft aangegeven dat onderhavige bestemmingswijziging ingedeeld dient te worden in categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

Kwaliteitsverbetering door passende functie

Door de bestemmingswijziging wordt een omgevingsvreemde bestemming, te weten detailhandel, weg bestemd. Hierdoor is op functioneel gebied reeds sprake van kwaliteitsverbetering. Er komt een in de omgeving passende functie terug, te weten wonen.

Kwaliteitsverbetering door afname versteniging

Door de bestemmingsplanwijziging neemt de planologisch mogelijkheid voor bebouwing af. De gronden waar gebouwd mag worden wordt verkleind. Door de bestemmingsplanwijziging wordt het bestemmingsvlak terug gebracht naar 1.500 m². Dit betekent een vermindering van (theoretisch toegestane) bebouwing en daarmee een vermindering van de versteniging van het buitengebied.

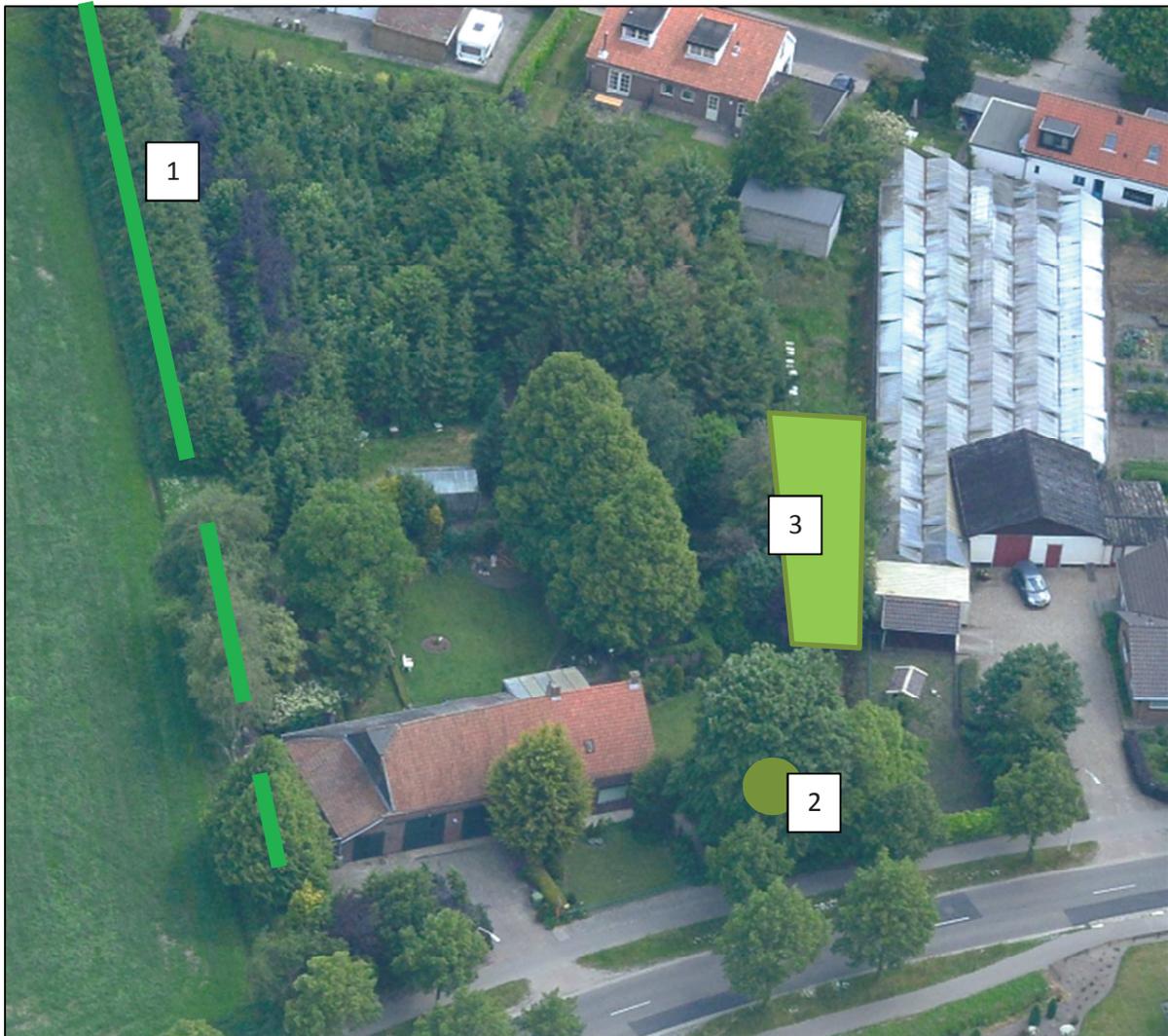
Kwaliteitsverbetering door borging landschapselementen

Op het perceel zijn reeds waardevolle landschapselementen aanwezig. Het betreffen de volgende waardevolle elementen:

1. Landschappelijke bomenrij (overgang/afscherming richting open buitengebied)
2. Waardevolle solitaire bomen
3. Groen t.b.v. afscherming kassen

De waardevolle boom is opgenomen op de gemeentelijke waardevolle bomenlijst. Daarvoor geldt een kapvergunning plicht.

Door het privaatrechtelijk borgen van de landschapselementen wordt het perceel landschappelijk ingepast.



Versterken bestaande groenstructuur

De bestaande landschappelijke bomenrij kent 2 openingen in de rij. Ter versterking van deze groenstructuur zullen de openingen gevuld worden met inheemse bomen. Ter illustratie wordt verwezen naar de bijlage bij de regels – inrichtingsschets.

Proportionaliteit van de kwaliteitsverbetering

Het initiatief behelst de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een burgerwoningbestemming welke passend is in de directe omgeving. De impact op de omgeving is nihil. Kwaliteitsverbetering vindt ook plaats door het verminderen van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel alsmede het versterken van de landschapselementen. Dit wordt in het wijzigingsplan geborgd. Dit in combinatie met privaatrechtelijke borging van de landschapselementen maakt dat de omzetting van de bestemming in verhouding staat tot kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.1 VR.

HOOFSTUK 3. Gewijzigd beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het (boven)lokaal ruimtelijk beleid. Daar waar het onveranderd beleid betreft zoals is opgenomen in het moederplan, 'Bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011', wordt daar korthedshalve naar verwezen. In dit hoofdstuk wordt het rijksbeleid beschreven, dat dient door te werken in deze ruimtelijke onderbouwing. Vervolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op regionaal en gemeentelijk niveau, voor zover relevant voor het plangebied, gegeven.

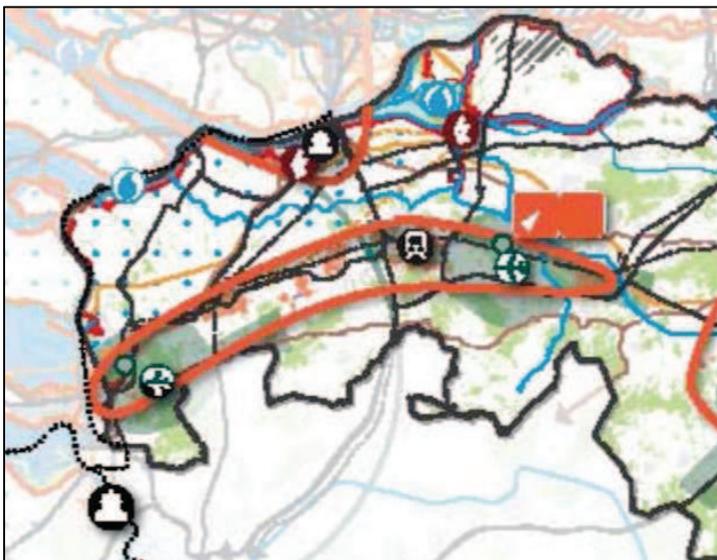
Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Ladder duurzame verstedelijking (onderdeel van het Barro)
- Structuurvisie Noord Brabant 2010, partiële herziening 2014 (7 februari 2014)
- Verordening ruimte Noord Brabant 2014 (10 juli 2015)
- Structuurvisie Halderberge 2025 (2013)

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte (2012)

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (zie figuur 14)(SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.



De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn als volgt geformuleerd:

- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het rijksbeleid spreekt zich niet nadrukkelijk uit over onderhavige locatie. Door uitvoering van het plan wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van het netwerk voor natuur. Ook wordt er ingespeeld op efficiënt ruimtegebruik door een bestaande agrarische bedrijfslocatie in te zetten voor vestiging van een bedrijf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, Barro (2011)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Onderhavig plan is geen nieuwe verstedelijking zoals bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Er wordt

aan een bestaande (bedrijfs) locatie een nieuwe bestemming gegeven. Hiermee speelt het plan in op zorgvuldig ruimtegebruik. Bebouwingsmogelijkheden worden niet verder uitgebreid. Een nadere beschouwing ten aanzien van de ladder duurzame verstedelijking wordt niet relevant geacht.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord Brabant 2010, partiële herziening 2014 (7 februari 2014)

De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen ten opzichte van structuurvisie uit 2010 hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De Structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen:

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie Noord Brabant haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook is beschreven vanuit welke filosofie de provincie haar doelen wil bereiken. Deze filosofie is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie Noord Brabant 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

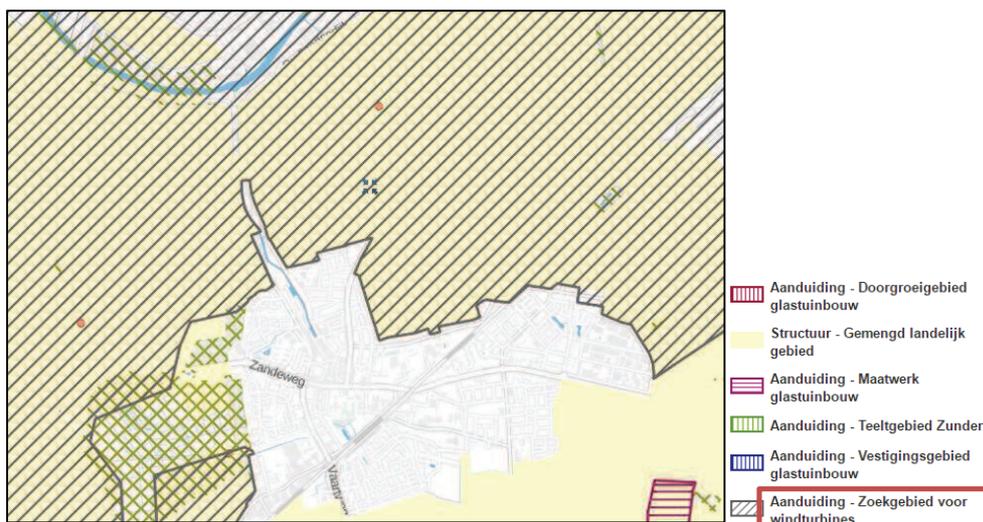
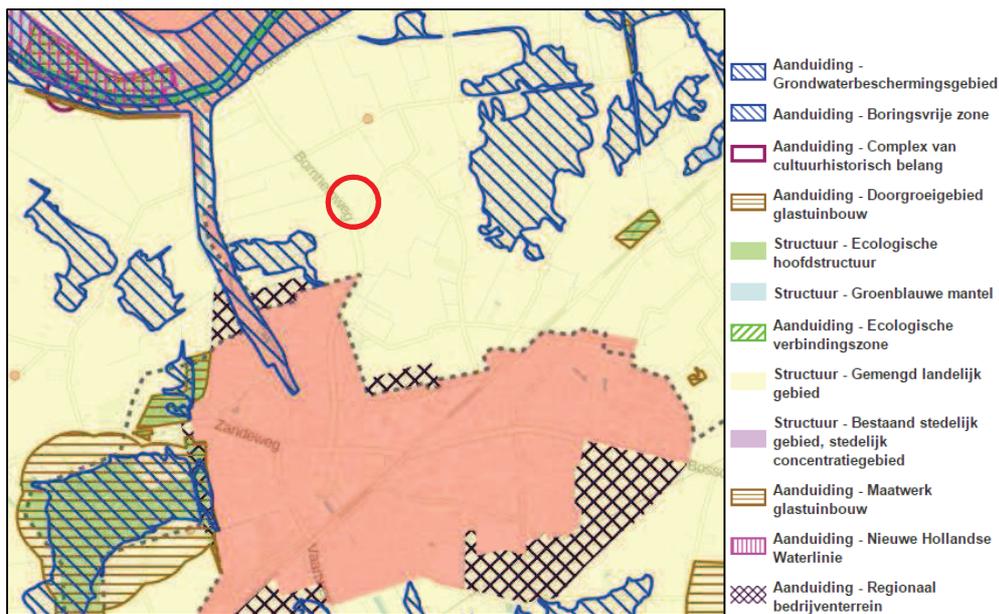
In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. De planontwikkeling draagt met de transformatie van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming bij aan een multifunctioneel landelijk gebied.

Verordening Ruimte Noord Brabant (2014)

Uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening komt een aantal onderwerpen voort, waarvoor de provincie het instrument verordening inzet. De Verordening Ruimte is door Provinciale Staten op 10 juli 2015 vastgesteld en in werking getreden op 15 juli 2015. In de Verordening worden kaderstellende elementen vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

De locatie ligt in het gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied stimuleert de provincie Noord Brabant het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding “zoekgebied voor windturbines”. Wat betreft windturbines in het buitengebied vindt de provincie het belangrijk dat de ontwikkeling daarvan aansluit bij het karakter en de kwaliteit van het landschap in Noord-Brabant. Daaruit volgt dat het bouwen van windturbines in de kleinschalige cultuurlandschappen van Brabant niet gewenst is en wordt uitgesloten. In de grootschalige landschappen zijn windturbines wel passend. Om het grootschalige karakter van deze landschappen te benadrukken en om versnippering van initiatieven tegen te gaan, kiest de provincie in deze gebieden voor clustering van windturbines. De voorgestane ontwikkeling belemmerd deze visie van de provincie niet. Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding ‘Beperking Veehouderij’ en door haar ligging buitendijks ook niet binnen de structuur.



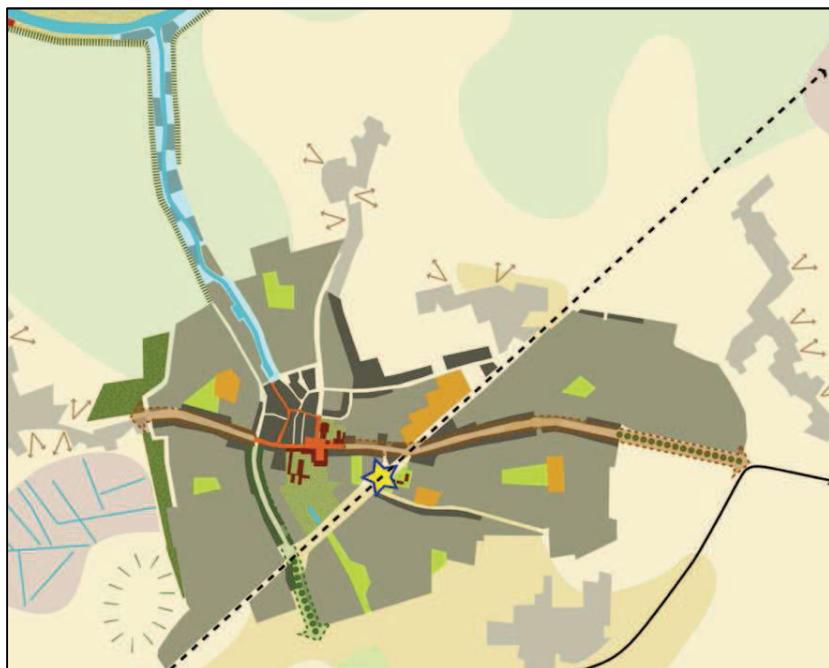
De oevers van de Mark, ten noorden van het plangebied, zijn onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur. De Mark zelf is een Ecologische verbindingzone. Het plangebied is in de Verordening Ruimte niet gelegen binnen de aanduiding ‘reservering waterberging’.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Halderberge 2025

De structuurvisie Halderberge 2025 is op 20 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie Halderberge wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie is het resultaat van een weging van verwachte ontwikkelingen en ambities van gemeente, waarbij de ambities bescheiden zijn weggezet met het oog op de beperkte (financiële) middelen in de komende jaren. De structuurvisie biedt een kader met voldoende ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025.

De structuurvisie zet in op versterking van water, krekens en landschap. De Mark is zowel vanuit economische oogpunt van belang als vanuit (beleving van) natuur en landschapsontwikkeling en waterberging. In de structuurvisie zet de gemeente in op versterking en ontwikkeling van recreatie en watersport, alsmede transport over het water op onder andere de Mark. De oevers van de Mark dragen bij aan versterking van de Ecologische verbindingszone (de Mark) en de Ecologische hoofdstructuur (de oevers). Afwatering van sloten en krekens gebeurt onder andere op de Mark, de Mark zal dusdanig ook als waterberging voor de gemeente blijven fungeren. Het onderhoudsplan sluit, met de ontwikkeling van landschap / natuur aan op de structuurvisie.



Het Gemeentelijk Waterplan Halderberge, vastgesteld op 30 september 2004, is een gezamenlijk beleidsplan

voor het watersysteem en de waterketen in Halderberge van alle betrokken overheden: de gemeente Halderberge, het waterschap Brabantse Delta, Brabant Water en de provincie Noord-Brabant.

De aanleiding voor het opstellen van het waterplan is dat het beheer van watersysteem en waterketen over verschillende partijen is versnipperd. De opstellers beogen met een gezamenlijk plan beleid en uitvoering beter op elkaar af te stemmen, met een beter rendement tot gevolg.

Het Gemeentelijk Waterplan Halderberge is opgehangen aan zes thema's:

1. samen werken aan water;
2. water en kwantiteit;
3. water en kwaliteit en ecologie;
4. watervoorziening, watergebruik, riolering en afvalwaterzuivering;
5. water en ruimte;
6. gebruik, beleving en cultuurhistorie.

Knelpunt in verschillende kernen is het optreden van wateroverlast als gevolg van te geringe capaciteit van de riolering. Dit komt doordat het aangesloten verhard oppervlak veel groter is dan in het verleden is aangenomen en waarop derhalve de riolering gedimensioneerd is. Daarnaast treedt op verschillende locaties overlast van grondwater op.

In het maatregelenprogramma zijn de maatregelen van het waterplan opgenomen, waaronder uitvoeringsmaatregelen, zoals de aanleg van een bergbezinkbassin of het inrichten van gebieden voor de waterberging. Het oplossen van wateroverlast door grondwater of als gevolg van een te geringe capaciteit van de riolering neemt in het maatregelenprogramma een belangrijke plaats in.

De herbestemming van de bestaande bedrijfsgebouwen zoals in onderhavige wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, past binnen het beleid dat is vastgelegd in de Gemeentelijk Waterplan Halderberge.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan wijzigingsbevoegdheid

4.1 Toetsing

In dit hoofdstuk worden de voorwaarden op basis waarvan de bestemming gewijzigd mag worden van 'bedrijf' naar 'wonen' besproken.

Voorwaarden:	Toetsing:
a Het bedrijf ter plaatse is beëindigd.	De bedrijfsvoering is reeds gestaakt.
b Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende bijgebouwen, tuinen, erven en verhardingen. Gelijktijdig vindt wijziging plaats van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.	Zie verbeelding
c De voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt...	Op het perceel is maar één gebouw aanwezig. Er is geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing. Er worden dan ook geen gebouwen gesloopt.
d De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.	Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. (zie 2.2)
e De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.	Er geldt vanuit een oogpunt van een milieu hygiënisch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. (zie 2.2 & 2.3)
f 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.	Zie 2.4

Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij horende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier niet om een wijzigingsplan dat een bouwplan mogelijk maakt. Er is een anterieure overeenkomst gesloten. De grondexploitatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet van toepassing. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten.

Hoofdstuk 6 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming "Bedrijf" van het perceel Bornhemweg 140 wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' (met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' & gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie') alsmede de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' met de functieaanduiding 'Groen'.

Gekozen is voor de bestemming 'agrarisch met waarden – Landschapswaarden' omdat de aangrenzende gronden de bestemming kennen 'agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied deelgebieden Hoeven Oudenbosch uit 1997. Deze bestemming zit echter niet in het moederplan 'Buitengebied Halderberge 2011' waar in dit wijzigingsplan naar verwezen wordt.

De bestemming die hier het meest mee overeenkomt is de bestemming 'agrarisch met waarden – landschapswaarden'.

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, een verbeelding en een toepassingsregel waarin wordt aangegeven dat met het wijzigingsplan alleen de verbeelding van het moederplan is aangepast en dat de regels uit het bestemmingsplan buitengebied Halderberge van overeenkomstige toepassing zijn.

Aan de regels wordt onder artikel 4.1 en 24.1 van het moederplan de functieaanduiding groen toegevoegd ter planologische borging van de 'kwaliteitsverbetering' zoals beschreven in paragraaf 2.4.