

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

## Gemeente Halderberge

### Wijzigingsplan

### “Oude Antwerpsepostbaan 47, 47a en 49 te Hoeven”



Projectnummer: 151466

Datum: 21 januari 2020



# **Gemeente Halderberge**

## **Wijzigingsplan**

### **“Oude Antwerpsepostbaan 47, 47a en 49 te Hoeven”**

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1655.BPW6011-C001

d.d. : 09-01-2020

Projectleider: mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc  
Status: vastgesteld



**Toelichting**

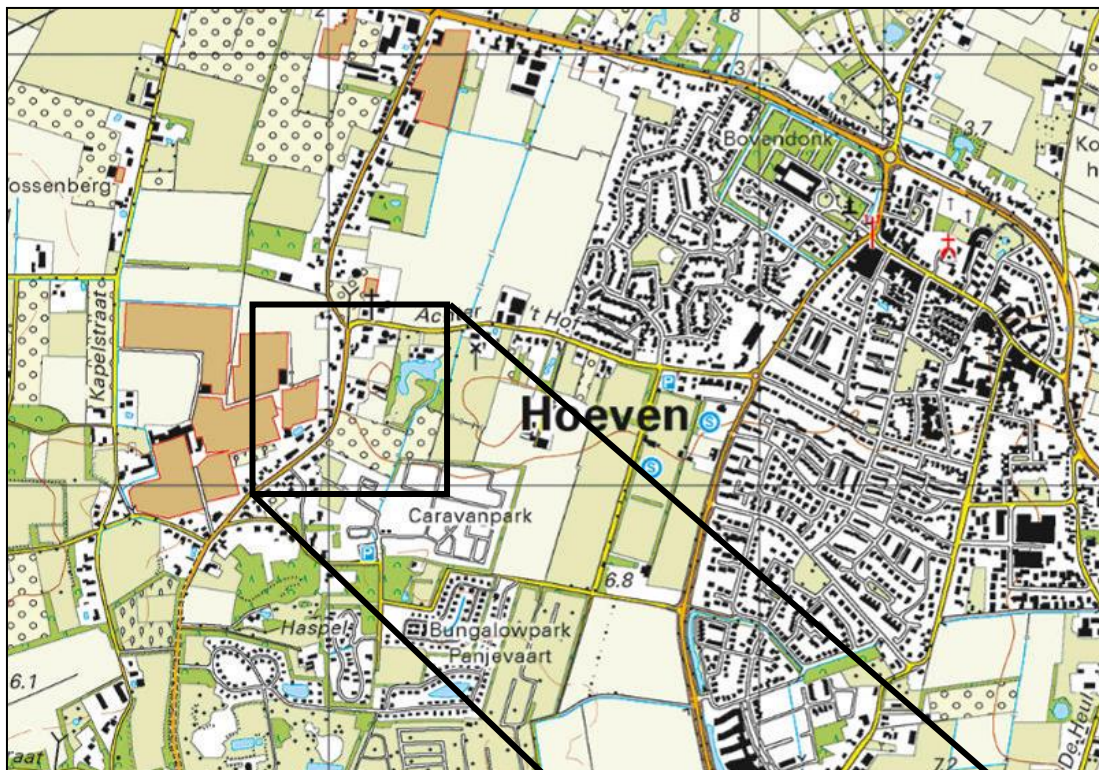


## INHOUD

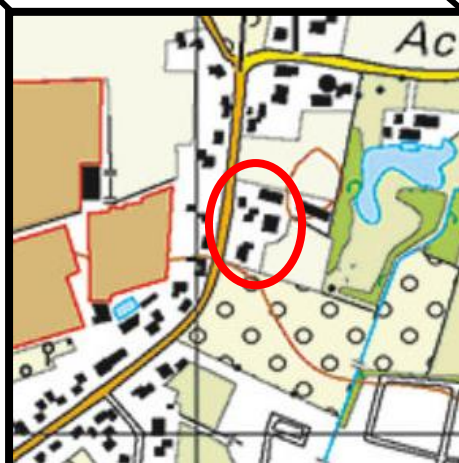
|          |                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                              | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied                | 3         |
| 1.3      | Vigerend juridisch-planologisch kader           | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                                      | 6         |
| <b>2</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                         | <b>7</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                              | 7         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                            | 8         |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                             | <b>15</b> |
| 3.1      | Algemeen                                        | 15        |
| 3.2      | Rijksbeleid                                     | 15        |
| 3.3      | Provinciaal beleid                              | 19        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                             | 27        |
| <b>4</b> | <b>PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU) ASPECTEN</b> | <b>35</b> |
| 4.1      | Inleiding                                       | 35        |
| 4.2      | Bodem                                           | 35        |
| 4.3      | Waterhuishouding                                | 36        |
| 4.4      | Cultuurhistorie                                 | 39        |
| 4.5      | Archeologie                                     | 41        |
| 4.6      | Natuurgebieden                                  | 43        |
| 4.7      | Flora en fauna                                  | 43        |
| 4.8      | Akoestiek                                       | 44        |
| 4.9      | Bedrijven en milieuzonering                     | 46        |
| 4.10     | Externe veiligheid                              | 47        |
| 4.11     | Luchtkwaliteit                                  | 49        |
| 4.12     | Kabels en leidingen                             | 51        |
| 4.13     | Toetsing Besluit m.e.r.                         | 52        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>               | <b>55</b> |
| 5.1      | Inleiding                                       | 55        |
| 5.2      | Opbouw van het wijzigingsplan                   | 55        |
| <b>6</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>              | <b>57</b> |
| 6.1      | Inleiding                                       | 57        |
| 6.2      | Toepassing Grondexploitatiewet                  | 57        |
| 6.3      | Economische uitvoerbaarheid                     | 57        |
| <b>7</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>         | <b>59</b> |
| 7.1      | Inleiding                                       | 59        |
| 7.2      | Vooroverleg en inspraak                         | 59        |
| 7.3      | Zienswijzen                                     | 59        |

## BIJLAGEN

### Bijlage 1. Vooroverlegreacties



De kern Hoeven en omgeving weergegeven op een topografische kaart.  
Bron: Kadaster, 2018



Uitsnede topografische kaart. Met een rode ovaal is de ligging van het plangebied geduid.



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

### 1.1.1 Aanleiding

Aan de Oude Antwerpsepostbaan in Hoeven, gemeente Halderberge, bevinden zich op de huisnummers 47, 47a en 49 drie woningen. De woning op nummer 47a heeft conform het in werking zijnde bestemmingsplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge” de bestemming ‘Wonen’ en betreft een burgerwoning. De woningen op nummer 47 en 49 hebben de bestemming ‘Agrarisch’ en betreffen in planologisch opzicht agrarische bedrijfswoningen behorende bij het ter plaatse aangewezen agrarische bouwvlak. Het agrarische bedrijf is echter niet meer in gebruik, waardoor de beide voormalige bedrijfswoningen de facto als burgerwoning in gebruik zijn. Bij elk van de twee voormalige bedrijfswoningen is een loods aanwezig, waarvan de loods achter de woning op nummer 47 wordt gebruikt voor privéopslag en hobbymatige activiteiten. De loods behorende bij nummer 49 is bij nummer 47a in gebruik ten behoeve van een kleinschalig aannemersbedrijf. Deze loods is direct achter de burgerwoning van nummer 47a gelegen.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de bestaande feitelijke situatie niet overeenstemt met de vigerende planologische situatie. Wenselijk is om voor de drie percelen te voorzien in een passende juridisch-planologisch basis door middel van een wijzigingsplan na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in respectievelijk artikel 3.6.9, 24.7.4 en 24.7.5 van het in werking zijnde bestemmingsplan. Hiermee kan recht worden gedaan aan de feitelijke situatie.

Dit wijzigingsplan dient mede enkele ontwikkelingsmogelijkheden te bieden naar de toekomst toe. Hiertoe is d.d. 12 september 2016 een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge. Per brief d.d. 17 oktober 2016 heeft het college laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan de gewenste procedure. Op 20 december 2018 is een aanvulling op het verzoek ingediend. In dit verzoek is gevraagd om onder voorwaarden behoud van de loods achter huisnummer 47a mogelijk te maken. Op 12 juli 2019 is besloten tot medewerking aan dit gewijzigd verzoek.

### 1.1.2 Doel en reikwijdte wijzigingsplan

Het onderhavige wijzigingsplan betreft het benodigde nieuwe wijzigingsplan dat voorziet in de juridisch-planologische basis voor het planvoornemen en kent samengevat de volgende doelen:

- het juridisch-planologisch verankeren dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf niet langer is toegestaan binnen het plangebied (toepassing wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6.9);
- het juridisch-planologisch vastleggen van een woonbestemming voor de drie percelen, waarbij:

- op nummer 47 de feitelijke situatie wordt vastgelegd, in de vorm van het omzetten van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij de bestaande loods blijft behouden en dienst zal gaan doen als bijbehorend bouwwerk. Het planologisch te vormen woonperceel wordt daarbij landschappelijk ingepast (toepassing wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6.9);
- de bestaande loods die nu nog bij nummer 49 behoort, maar ten behoeve van een bestaand kleinschalig aannemersbedrijf reeds in gebruik is bij de bestaande burgerwoning op nummer 47a, als bijbehorend bouwwerk wordt toegekend aan het perceel van nummer 47a. Ter plaatse wordt 265 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De bestaande loods achter huisnummer 47a is 295 m<sup>2</sup>. Deze loods zal op termijn gesloopt worden en worden vervangen door een loods van maximaal 265 m<sup>2</sup>. Het planologisch te vormen woonperceel met het kleinschalig aannemersbedrijf wordt daarbij landschappelijk ingepast (toepassing wijzigingsbevoegdheid artikel 24.7.4 in combinatie met 24.7.5);
- de bestaande voormalige bedrijfswoning op nummer 49 (exclusief loods) conform de feitelijke situatie wordt omgezet naar een burgerwoning. Het planologisch te vormen woonperceel wordt daarbij landschappelijk ingepast (toepassing wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6.9).



Satellietfoto met kadastrale gegevens en weergave locatie (blauwe contour) aan de Oude Antwerpsepostbaan 47, 47a en 49 te Hoeven. Bron: [streetsmart.cyclomedia.nl](http://streetsmart.cyclomedia.nl). 2019.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Hoeven en maakt deel uit van een bebouwingslint aan de Oude Antwerpsepostbaan dat naar het westen toe, via een vergelijkbaar bebouwingslint aan de weg Achter 't hof, verbonden is met de kern. De directe omgeving wordt gekenmerkt door ruime woonpercelen met overwegend vrijstaande woningen. Tevens zijn enkele (agrarische) bedrijven aanwezig. Verder richting het westen is een kassencomplex gelegen en naar het zuiden toe een recreatiepark. In noordelijke richting bestaat de bredere omgeving met name uit agrarisch gebied.

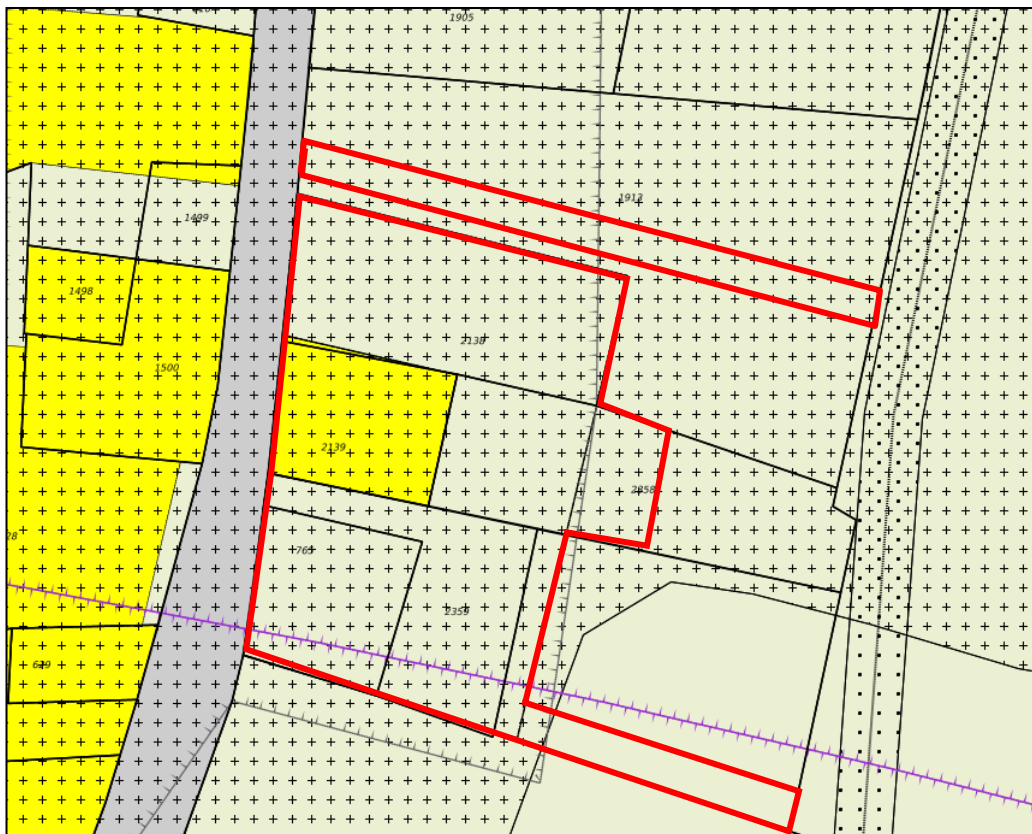
De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de grenzen van het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf, samen met het bestaande woonperceel van nummer 47a. De omvang van de woonbestemmingen varieert. Hiertoe komt het relatief smalle perceel van 47a wat dieper te liggen, terwijl anderzijds het brede perceel van nummer 49 juist minder diep wordt dan het bestaande bouwvlak.

Het woonperceel van nummer 47 krijgt een omvang van 1.415 m<sup>2</sup>, gelijk aan het voormalig agrarisch bouwvlak en tevens kadastraal perceel 2138. Het bestaande kadastrale perceel van nummer 47a, nummer 2139, is 705 m<sup>2</sup> groot. Het woonperceel gaat bestaan uit dit perceel met een deel van het kadastrale perceel nummer 2358 (oppervlakte 795 m<sup>2</sup>) waar de bestaande loods (voormalig agrarisch bedrijfsgebouw) van het kleinschalige aannemersbedrijf op staat. Het woonperceel krijgt daarmee een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Het woonperceel van nummer 49 krijgt een omvang van 1.500 m<sup>2</sup>. Het betreft hier het perceel met nummer 765 met een oppervlakte van 740 m<sup>2</sup>. Dit wordt vergroot met een deel van het kadastrale perceel van nummer 2359 (oppervlakte 760 m<sup>2</sup>). Overige gronden behorend tot huisnummer 49 worden bestemd tot 'Agrarisch' of 'Groen' ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

### 1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

#### 1.3.1 Bestemmingsplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge”

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen het bestemmingsplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge”, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 12 oktober 2017 en met een herstelbesluit beperkt gewijzigd vastgesteld op 14 december 2017. Het bestemmingsplan is in werking getreden per 24 mei 2018.



*Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge” met weergave locatie aan de oude Antwerpsestraat 47, 47a en 49.  
Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), 2019*

#### 1.3.2 Oude Antwerpsepostbaan 47a

Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel met kadastraal nummer 2139, waar de bestaande burgerwoning op nummer 47a ligt, de bestemming ‘Wonen’. De recent herbouwde woning past geheel binnen deze bestemming. De ten behoeve van het aannemersbedrijf bij de woning in gebruik zijnde loods als gelegen op het perceel met nummer 2358 echter niet, aangezien deze de bestemming ‘Agrarisch’ heeft. Opslag ten behoeve van een aannemersbedrijf is op grond van deze bestemming niet toegestaan. Het perceel is tevens voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’, waarvoor geldt dat in geval van het oprichten van bouwwerken groter dan 500 m<sup>2</sup>, archeologisch onderzoek is vereist. De locatie van nummer 47a is tenslotte geheel aangeduid als ‘bebouwingsconcentratie’ en als ‘luchtvaartverkeerszone - 6’. Aan

deze aanduidingen zijn respectievelijk voorwaarden gekoppeld ten aanzien van woningsplitsing en de bouwhoogtes van bouwwerken.

### *1.3.3 Oude Antwerpsepostbaan 47 en 49*

De gedeeltes van het plangebied waar de woningen (met bijgebouwen) op nummer 47 (kadastraal nummer 2138) en 49 (kadastraal nummer 765 en 2359 en 2360 (deels)) zijn gelegen, hebben de bestemming 'Agrarisch' en zijn voorzien van een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Binnen het agrarisch bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Het wonen in burgerwoningen, wat beide woningen op dit moment feitelijk zijn, is evenwel niet toegestaan. Net als de locatie van nummer 47a is ook de locatie van nummers 47 en 49 voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', waarvoor geldt dat in geval van het oprichten van bouwwerken groter dan 500 m<sup>2</sup>, archeologisch onderzoek is vereist. Vrijwel het gehele bouwvlak valt binnen de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentraties', waar mogelijkheden worden geboden voor verbrede landbouw. Tenslotte zijn de aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - 5' en 'luchtvaartverkeerzone - 6' aanwezig, waaraan voorwaarden gekoppeld zijn met betrekking tot de bouwhoogtes van bouwwerken.

### *1.3.4 Conclusie*

De feitelijke situatie binnen het plangebied komt niet geheel overeen met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast zijn de voorgenomen wijzigingen in de begrenzing van de kadastrale percelen niet uitvoerbaar op grond van het vigerende planologische kader. Wenselijk is derhalve om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 3.6.9, 24.7.4 en 24.7.5 van het vigerend bestemmingsplan. Met de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6.9 kan de bestemming 'Agrarisch' worden gewijzigd naar 'Wonen' met de aanduiding VAB voor de adressen Oude Antwerpsepostbaan 47 en 49. Hierbij geldt dat bij de voormalige bedrijfswoningen maximaal 500 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag blijven staan. Echter zal rekening worden gehouden met de feitelijk bestaande oppervlakte aan bijgebouwen dan wel wat redelijk is. Zo zal in de situatie van Oude Antwerpsepostbaan 49 waar enkel een garage van 45 m<sup>2</sup> staat gekozen worden voor een maximale oppervlaktemaat van 150 m<sup>2</sup> overeenkomstig de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een reguliere woonbestemming. Met toepassing van artikel 24.7.4 in combinatie met 24.7.5 kan het bestemmingsvlak 'Wonen' behorende bij de Oude Antwerpsepostbaan 47a worden vergroot zodat het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, wat nu wordt gebruikt als opslag voor het aannemersbedrijf, in gebruik kan worden genomen als bijbehorend bouwwerk bij de woning.

| <b>Adres met perceelnummer(s)</b>                                 | <b>Bestemmingen en oppervlakte bestemmingen</b>                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oude Antwerpsepostbaan 47 (nr. 2138)                              | Wonen (plus aanduiding VAB) 1.415 m <sup>2</sup> en Groen (plus aanduiding landschappelijke inpassing) 409 m <sup>2</sup>                                |
| Oude Antwerpsepostbaan 47a (nr. 2139 en nr. 2358 (deels))         | Wonen 1.500 m <sup>2</sup>                                                                                                                               |
| Oude Antwerpsepostbaan 49 (nr. 765, nr. 2359 en nr. 2360 (deels)) | Wonen (plus aanduiding VAB) 1.500 m <sup>2</sup> , Agrarisch 203 m <sup>2</sup> en Groen (plus aanduiding landschappelijke inpassing) 276 m <sup>2</sup> |

*Tabel met samenvatting planvoornemen.*

#### **1.4 Leeswijzer**

De toelichting op dit wijzigingsplan omvat de volgende onderdelen:

- In het hierop volgende hoofdstuk wordt een planbeschrijving gegeven van onderhavig plan. Hierbij wordt ingegaan op de bestaande en de nieuwe situatie, op de landschappelijke inpassing daarvan, alsmede op de omgang met verkeer en parkeren.
- Hoofdstuk 3 omvat een beleidstoetsing aan het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.
- De planologisch relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. In dit hoofdstuk is per aspect aangegeven wat relevant is in het kader van het betreffende aspect en of er mogelijk sprake is van belemmeringen.
- De juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5 en omvat een beschrijving van de regels en de verbeelding.
- De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 en 7 aan bod.



## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 Plangebied

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied drie woningen met bijgebouwen aanwezig. De woning op nummer 47 bestaat uit 2 bouwlagen met kap en is opgetrokken uit rode bakstenen en afgedekt met antraciet dakpannen. Achter de woning staan een aangebouwd bijbehorend bouwwerk van 25 m<sup>2</sup> een loods van 300 m<sup>2</sup> groot, die hobbymatig wordt benut voor statische opslag van oude agrarische werktuigen behorende bij het voormalige agrarische bedrijf. De recent opgerichte woning op 47a bestaat uit 1½ bouwlaag met kap en is opgetrokken uit witte bakstenen en afgedekt met antraciet dakpannen. De achter de woning gelegen loods van 295 m<sup>2</sup> behoort oorspronkelijk toe tot de woning op nummer 49, maar is feitelijk in gebruik voor opslag van machines en gereedschappen ten behoeve van het kleinschalige aannemersbedrijf dat als bedrijf aan huis op nummer 47a wordt uitgeoefend. De woning op nummer 49 tenslotte bestaat uit 1 bouwlaag met kap, is opgetrokken uit okerkleurige bakstenen en afgedekt met donkerrood dakleer. Bij de woning staat een aangebouwd bijbehorend bouwwerk inclusief garage met een totale oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>.

De niet bebouwde gronden binnen het plangebied zijn ofwel voorzien van bestrating ofwel in gebruik als tuin bij de woningen. De onderstaande afbeelding laat de huidige inrichting van het plangebied zien.



*Vogelvluchtopname plangebied, situatie november 2015*

### 2.1.2 Omgeving

De directe omgeving van het plangebied bestaat in ruimtelijk opzicht met name uit woningen met een vergelijkbare omvang als de drie woningen binnen het plangebied. De vormgeving is uiteenlopend, zoals dat binnen het plangebied zelf ook het geval is. De kavelgroottes variëren doorgaans van 1.000 tot 1.500 m<sup>2</sup>, hetgeen ruimte biedt voor ruime bijgebouwen. Bij veel van de woningen zijn deze dan ook aanwezig. De bebouwing ligt op variabele afstand van de weg en van elkaar, hetgeen een diffuus straatbeeld oplevert. Het ontbreken van laanbeplanting versterkt dat beeld.

In functioneel opzicht is sprake van een gebied waarbij de woonfunctie wordt afgewisseld door de agrarische functie. Voorts zijn enkele reguliere bedrijven aanwezig. De omgeving heeft daarmee het typische kenmerk van een bebouwingsconcentratie, waar van oudsher diverse functies elkaar afwisselen.

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Voorgenomen ontwikkeling

Het planvoornemen ziet primair toe op het juridisch-planologisch vastleggen van de feitelijk bestaande situatie binnen het plangebied. Dit komt neer op het voorzien van de drie bestaande woningen van een adequaat perceel met bijpassende gebruiks- en bouw mogelijkheden. Het bestaande woonperceel van nummer 47a wordt daartoe vergroot richting het oosten (woonbestemming 1.500 m<sup>2</sup>). Doel van het vergroten van het perceel van nummer 47a is dat de achtergelegen (ten behoeve van het kleinschalige aannemersbedrijf van de bewoner van 47a in gebruik zijnde) loods van 295 m<sup>2</sup> op hetzelfde perceel komt te liggen als de woning waartoe het bedrijf aan huis behoort. Het perceel met de loods zal daarbij in eigendom overgaan van nummer 49 naar nummer 47a. Dit maakt het tevens mogelijk om de loods voor het parkeren van de privéauto te benutten, zodat de initiatiefnemer een reeds bij de woning vergunde garage van 55 m<sup>2</sup> niet meer hoeft op te richten.

Conform de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 24.7.5 past de loods van 295 m<sup>2</sup> niet binnen de wijzigingsvoorwaarden. Ter plaatse is sprake van een bestemmingsvlak van 1.500 m<sup>2</sup>, het bebouwingsgebied (artikel 1.33 van het vigerende bestemmingsplan) heeft een oppervlakte van 1.224 m<sup>2</sup>. Het maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt conform de rekenregel uit de wijzigingsbevoegdheid  $100 \text{ m}^2$  (standaard oppervlakte tot  $400 \text{ m}^2$ ) +  $(1.224 - 400 = 824 \text{ m}^2 \times 20\%) 165 \text{ m}^2 = 265 \text{ m}^2$ . Daarmee wordt het niet gered om recht te doen aan de bestaande situatie, daar de loods een oppervlakte heeft van 295 m<sup>2</sup>. In de toekomst zal de bestaande loods worden gesaneerd en zal een nieuwe loods worden teruggebouwd met een oppervlakte van 265 m<sup>2</sup>. Ter plaatse zullen geen werkzaamheden plaatsvinden, het gaat enkel om de opslag van machines en gereedschappen ten behoeve van de kleinschalige aannemerij. Het gaat daarbij onder meer om grote gebruiksmachines zoals een mobiele bitumen oven, stroom aggregaat, lasapparatuur en steigermateriaal. Daarnaast wordt in de loods onderhoud aan de machines en gereedschappen gepleegd.



[illegible]

Wijzigingsplan "Oude Antwerpsepostbaan 47, 47a en 49 te Hoeven"

Ook voor nummer 49 geldt dat de ontwikkeling bestaat uit het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het verschil met nummer 47 is echter dat het perceel richting het oosten toe wordt vergroot, tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup>. Een ander verschil is dat hier, met het privaatrechtelijk overdragen van de loods naar nummer 47a, geen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen meer aanwezig zijn. De bijbehorende bouwwerken op dit perceel bestaan enkel uit de aangebouwde garage. Voor deze woning zullen de generieke bouw mogelijkheden voor woningen en bijbehorende bouwwerken in het buitengebied als horende bij artikel 24 'Wonen' van het bestemmingsplan voor het buitengebied gaan gelden.

Het planvoornemen gaat niet uit van het oprichten van nieuwe bebouwing, zodat in ruimtelijk opzicht de situatie ter plaatse ongewijzigd blijft. De nu aanwezige bebouwing wordt bestendigd. Voor zover het perceel op nummer 49 nog planologische ruimte biedt voor het oprichten van meer bijbehorende bouwwerken, is dit in de toekomst mogelijk op basis van de algemene regeling voor bijbehorende bouwwerken bij burgerwoningen als bedoeld in artikel 24.2.3 onder d (maximum oppervlak 150 m<sup>2</sup>. Bij de woningen op nummer 47 en 47a is deze ruimte zeker niet meer aanwezig, uitgezonderd een reeds vergunde garage bij nummer 47a. De initiatiefnemer is echter bereid deze vergunning te laten vervallen door het bij de woning betrekken van de achterliggende loods die voorheen tot nummer 49 behoorde door het toestaan van maximaal 265 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, in de vorm van de twee loodsen tot een maximum van 325 m<sup>2</sup> en 265 m<sup>2</sup>, is daardoor het enige dat aan bijgebouwen blijft toegestaan bij nummer 47 en 47a.

### *2.2.2 Landschappelijke inpassing*

Een wijzigingsplan dient te voldoen aan de regels van de provincie Noord-Brabant, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant (zie paragraaf 3.3.3). Om het in de Verordening ruimte Noord-Brabant genoemde vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap nader vorm te geven is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio West-Brabant op 18 december 2014 het "Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" vastgesteld. De gemeente Halderberge sluit hierbij aan en heeft indachtig het afsprakenkader d.d. 7 maart 2016 het Landschapsplan Halderberge 2016 - 2025 'Het landschap in beweging' vastgesteld.

In het regionale afsprakenkader is een categorisering uitgewerkt, waarbij al naar gelang de categorie-indeling de mate van inspanning wordt bepaald. Deze categorisering is overgenomen in het gemeentelijke beleid. Hierbij worden de volgende categorieën van ruimtelijke 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. Deze categorie is niet limitatief.

*Een van de voorbeelden uit het afsprakenkader betreft: Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m<sup>2</sup>, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.*

- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

In onderhavig geval is sprake de omzetting van een agrarisch bouwvlak van 3.731 m<sup>2</sup> naar een woonbestemming, waarbij tevens een bestaande woonbestemming van 705 m<sup>2</sup> in het geheel wordt betrokken. Alle woningen worden voorzien van een afzonderlijke woonbestemming met een omvang van respectievelijk 1.415 m<sup>2</sup>, 1.500 m<sup>2</sup> en 1.500 m<sup>2</sup>. Voor de adressen 47 en 49 wordt daarbij een VAB-aanduiding opgenomen.

Gelet op de categorisering en het in de regionale afspraken genoemde type ontwikkeling is het planvoornemen te classificeren als categorie 2. Voor deze ontwikkeling geldt dat voldaan moet worden aan de regel van landschappelijke inpassing. De omvang van de landschappelijke inpassing bedraagt conform het gemeentelijk afsprakenkader 2x lengte, 1x breedte maal 3 meter van het agrarisch bouwvlak.

Aan landschappelijke inpassing worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld. Hieronder staat een verkorte versie van deze eisen:

- De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met (de impact van) de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is maatwerk.
- Wanneer de aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing dient hierbij te worden voldaan aan de normen die zijn opgenomen in het Stimuleringskader Groen Blauwe Diensten (STIKA).
- Het erfbeplantingsplan/landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld door een gekwalificeerd adviesbureau.
- Indien op het perceel al groenstructuren of landschapselementen bestaan, mogen deze onder voorwaarden worden meegenomen.
- Indien op de locatie al sprake is van een bestaande landschappelijke inpassing, zal er gezocht moeten worden naar andere manieren waarop kan worden voldaan aan de vereiste voor kwaliteitsverbetering. Hierbij is maatwerk mogelijk.
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd.
- Borging in de planregels is nodig.

#### *Beschrijving landschappelijke inpassing*

Conform het gemeentelijk afsprakenkader dient de omvang van de landschappelijke inpassing minimaal 2x de lengte, 1 x de breedte x 3 meter van het agrarisch bouwvlak te zijn. De omvang bedraagt derhalve  $((2 \times 82,5) + 63,26) \times 3 = 685$  vierkante meter. De bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' heeft een omvang van 685 m<sup>2</sup>.

Binnen de woonbestemming zal daarnaast per woonperceel een bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen worden, zodat per adres de feitelijke situering van de bebouwing wordt vastgelegd. Dit bestemmingsvlak zal per woonperceel kleiner of gelijk zijn aan 1.500 m<sup>2</sup>. Dit betreft derhalve een verkleining van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak behorende bij de nummers 47 en 49. Binnen de bestemmingsvlakken wordt voor alle woonpercelen bovendien vastgelegd dat niet meer dan het huidige aantal bestaande vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken mag worden opgericht (respectievelijk 325 m<sup>2</sup> voor nr. 47, bestaande uit het aanbouw bij de woning (25 m<sup>2</sup> en het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw van 300 m<sup>2</sup>, maximaal 265 m<sup>2</sup> voor nr. 47a en de maximaal op te richten aantal vierkante meters van 150 m<sup>2</sup> voor nr. 49).

Onderstaande inrichtingstekening met landschappelijke inpassing is op schaal als bijlage 1 aan de regels toegevoegd.



*Inrichtingstekening drie woonpercelen met landschappelijke inpassing.*

Opgemerkt wordt dat tussen de gemeente en de initiatiefnemers twee anterieure overeenkomsten worden opgesteld zodat de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. In de regels en op de verbeelding behorende bij het voorliggende wijzigingsplan is tevens de landschappelijke inpassing gewaarborgd door de bestemming 'Groen' met de aanduiding voor landschappelijke inpassing op te nemen en deze bestemming te

koppelen aan het landschappelijk inpassingsplan. Daarbij is aanvullend een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de woningen in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan indien de landschappelijke inpassing niet binnen de gestelde termijn wordt aangelegd en als zodanig in stand wordt gehouden.

### 2.2.3 Verkeer en parkeren

Ten gevolge van de ontwikkeling vinden geen wijzigingen plaats in de huidige ontsluitingsstructuur. Elk van de woningen beschikt reeds over een eigen oprit, die direct op de Oude Antwerpsepostbaan uitkomt. Ten opzichte van de huidige situatie is geen sprake van een toename aan verkeersbewegingen, aangezien de drie woningen en het kleinschalige aannemersbedrijf (bedrijf aan huis) reeds aanwezig zijn.

Voor wat betreft het parkeren dient de ontwikkeling te voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke Kadernota Parkeren 2017 - 2021, zoals vastgesteld d.d. 9 februari 2017. Deze normen zijn gebaseerd op de meest recente landelijke kencijfers van het CROW.

Het plangebied valt conform de gehanteerde gebiedscategorisering in 'gebied C overig'. Het betreft woningen met een oppervlakte van meer dan 90 m<sup>2</sup>, zodat een parkeernorm

| <b>Bijlage 1: Parkeernormen</b> |                                            |                                |                            |                                                  |                |                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Functie</b>                  | <b>Gebied A<br/>Centrum<br/>Oudenbosch</b> | <b>Gebied B<br/>Oudenbosch</b> | <b>Gebied C<br/>overig</b> | <b>Bezoekers<br/>(openbaar<br/>toegankelijk)</b> | <b>Eenheid</b> | <b>Opmerking</b> |
| <b>Woningen</b>                 |                                            |                                |                            |                                                  |                |                  |
| Woning < 90 m <sup>2</sup>      | 1,5                                        | 1,9                            | 2,1                        | 0,3                                              | woning         |                  |
| Woning > 90m <sup>2</sup>       | 1,7                                        | 2,1                            | 2,3                        | 0,3                                              | woning         |                  |
| Serviceflat/aanleunwoning       | 0,5                                        | 1,0                            | 1,0                        | 0,3                                              | woning         |                  |
| Kamerverhuur (nieuwe norm)      | 0,8                                        | 0,8                            | 0,8                        | 0,2                                              | kamer          |                  |

van 2,3 parkeerplaatsen per woning dient te worden aangehouden, waarvan 0,3 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekersparkeren. Elke woning beschikt over een eigen inpandige stallingsmogelijkheid (garage of anderszins) en lange oprit. Conform de Kadernota Parkeren betekent dit een theoretisch aantal parkeerplaatsen van 3 per woning. De percelen zijn zodanig van omvang dat hiervoor op elk perceel voldoende ruimte aanwezig en feitelijk is dit ook reeds het geval. In de regels van dit wijzigingsplan is gewaarborgd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd ten behoeve van het planvoornemen.



## **3 BELEIDSKADER**

### **3.1 Algemeen**

De gemeente Halderberge heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit wijzigingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

### **3.2 Rijksbeleid**

#### *3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

##### *Toetsingskader*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te

wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

### *3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012*

#### *Toetsingskader*

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

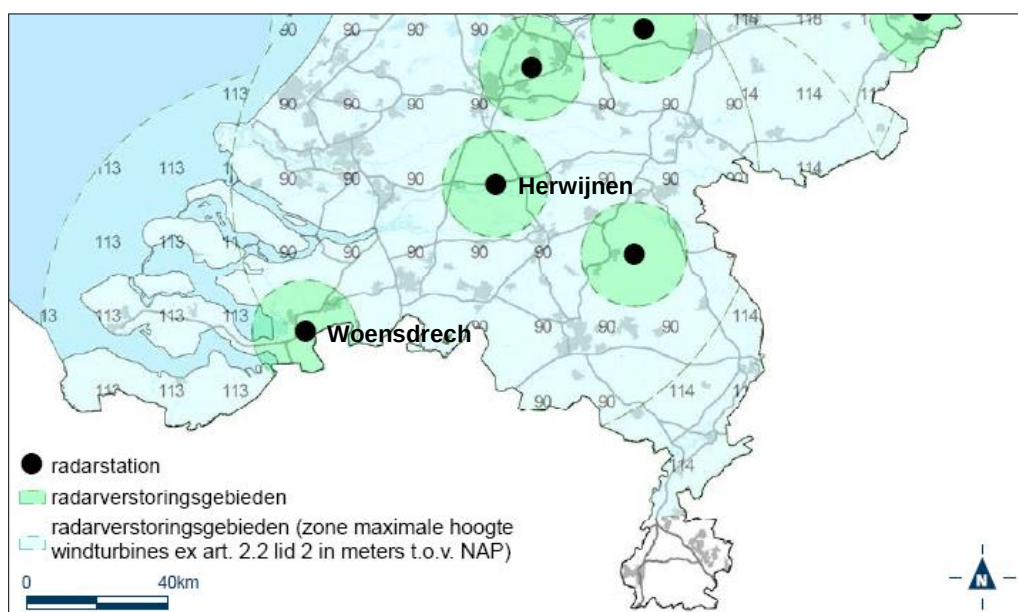
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro



bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

#### *Beoordeling*

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is een regel uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot de radarverstoringsgebieden van radarstations Herwijnen en Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 juli 2016, bijlage 9). Als gevolg van het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen geldt een maximale hoogtemaat van 90 meter voor op te richten windturbines. Met betrekking tot het radarverstoringsgebied van Woensdrecht geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor alle bouwwerken. In het onderhavige plan worden geen windturbines of bouwwerken met een dergelijke hoogte mogelijk gemaakt.



*Situering radarverstoringsgebieden radarstations Woensdrecht en Herwijnen*

#### *Conclusie*

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit de radarverstoringsgebieden vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

### 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

#### *Toetsingskader*

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatie-verplichting voor ruimtelijke besluiten geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan).

Per 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van de term 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Het doel van de Ladder, het voorkomen van onzorgvuldig ruimtegebruik, is ongewijzigd gebleven. Voortaan dient ter motivatie van stedelijke ontwikkelingen door middel van ruimtelijke plannen aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- het ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling;
- indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### *Beoordeling*

Ten aanzien van de eerste trede dient primair te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

Het onderhavige planvoornemen gaat uit van het omzetten van twee bestaande voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen, het conserverend bestemmen van een bestaande burgerwoning en het herbestemmen van twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen tot bijgebouwen bij de burgerwoningen. Eén van de bijgebouwen zal worden gebruikt ten behoeve van een kleinschalig aannemersbedrijf. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. In een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 10 december 2014 (201310814/1/R1) wordt gesteld dat indien bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het

Bro. Gezien het voorgaand hoeft het planvoornemen niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Conclusie*

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing in onderhavig geval.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018**

##### *Toetsingskader*

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

##### *Beoordeling*

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant kiest de provincie ervoor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. In onderhavig plangebied wordt een wijziging voorzien van een agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van het in gebruik nemen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen voor het regulier wonen. Het initiatief is relatief kleinschalig en heeft geen nadelige invloed op de kernwaarden die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

### *Conclusie*

Het voornemen past binnen de kernwaarden zoals door de provincie Noord-Brabant geformuleerd in haar Omgevingsvisie.

### *3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014*

#### *Toetsingskader*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. 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. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

#### *Beoordeling*

Het plangebied maakt deel uit van de structuur van het 'gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende

bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Het plangebied betreft een vrijkomende locatie, aangezien het voormalige agrarische bedrijf ter plaatste wordt wegbestemd. De voormalige bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen en de voormalige bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt ten behoeve van hobbymatige activiteiten en een kleinschalig aannemersbedrijf. Een dergelijke ontwikkeling past binnen de principes van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien er geen sprake is van een nieuw ruimtebeslag. De woonfunctie sluit aan bij de omgeving, die eveneens wordt bepaald door de aanwezigheid van burgerwoningen, al dan niet met (aan het buitengebied gebonden) nevenfuncties.

#### *Conclusie*

Het onderhavige plan is passend in de SVRO.

### **3.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant, 2019**

#### *Inleiding*

In de SVRO – partiële herziening 2014 zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de "Verordening ruimte".

De Verordening ruimte Noord-Brabant, geconsolideerde versie 1 januari 2019, bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties wordt met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen. Momenteel ligt de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant als ontwerp ter inzage. In deze paragraaf zal ook hier op worden ingegaan.

#### Artikel 7.1. Beschrijving gemengd landelijk gebied

##### *Toetsingskader*

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte N-B wordt het volgende aangegeven:

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
  - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
  - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
  - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;

- b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.



*Uitsnede themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines Vr N-B (Provincie Noord-Brabant) met het plangebied aangeduid door middel van een blauwe indicator.*

#### *Beoordeling*

Sub 7.1, a:

Onderhavig plangebied is gelegen in het agrarisch gebied van de gemeente Halderberge en op basis van de Verordening ruimte N-B aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Een ruimtelijk plan dat is gelegen in een agrarisch gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen gronden aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Het onderscheid wordt gebaseerd op het gevoerde ruimtelijke beleid.

In het bestemmingsplan "Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge" uit 2017 wordt aangegeven dat ten aanzien van het gehele buitengebied van Halderberge sprake is van een gemengde plattelandseconomie. Gebieden waar in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd zoals een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw komen in het plangebied niet voor. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een gemengde plattelandseconomie. Onderhavig plan is van dermate beperkte omvang dat er geen sprake is van een (nadelige)invloed op het karakter van de plattelandseconomie ter plaatse.

Sub 7.1, b:

Niet van toepassing.

Sub 7.2, a:

De regels welke zijn opgenomen in onderhavig wijzigingsplan zijn afgestemd op de ontwikkeling welke de initiatiefnemer voor ogen heeft. Tevens wordt aangesloten bij de geldende regels welke van toepassing zijn voor de woonbestemmingen in het buitengebied van Halderberge. Er wordt voorts voldaan aan de eisen welke gesteld zijn in artikel 3.1 van de Verordening ruimte N-B, waaraan navolgend wordt getoetst.

Sub 7.2, b:

Niet van toepassing.

#### *Conclusie*

Onderhavig plan voldoet aan artikel 7.1 van de Verordening ruimte N-B.

#### Artikel 7.7. Wonen

##### *Toetsingskader*

In artikel 7.7 lid 1 wordt aangegeven dat in eerste instantie een bestemmingsplan de bouw van een woning in gemend landelijk gebied moet uitsluiten. Lid 5 van dit betreffende artikel geven hier echter een uitzondering op.

In lid 5 wordt namelijk het volgende gesteld:

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

##### *Beoordeling*

Lid 5 van artikel 7.7 is van toepassing aangezien er sprake is van een omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De derde binnen het plangebied aanwezige woning betreft reeds een burgerwoning. Het agrarische bedrijf is reeds beëindigd. Van overtollige bebouwing is geen sprake, aangezien de bestaande bijgebouwen gehandhaafd blijven ten behoeve van hobbymatige activiteiten bij nummer 47 (300 m<sup>2</sup>) + 25 m<sup>2</sup> als aangebouwd bijgebouw en een kleinschalig aannemersbedrijf bij nummer 47a (295 m<sup>2</sup>). De gebouwen blijven derhalve volledig doelmatig in gebruik.

#### *Conclusie*

Onderhavig plan voldoet aan artikel 7.7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

### Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

#### *Toetsingskader*

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte N-B wordt het volgende aangegeven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
  - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
  - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
  - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
  - b. 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;
  - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
  - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
  - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
  - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
  - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.



### *Beoordeling*

#### Sub 1, a:

Het planvoornemen gaat niet uit van het oprichten van nieuwe bebouwing. In paragraaf 2.2.2 is reeds beschreven op welke wijze wordt omgegaan met de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie.

#### Sub 1, b:

Zie toetsing aan sub 2.

#### Sub 2, a:

In onderhavig geval wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming met afzonderlijke woonpercelen.

#### Sub 2, b:

Van een uitbreiding van het op het basis geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is geen sprake.

#### Sub 2, c:

Een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 3.2.3 van de onderhavige toelichting.

#### Sub 2, d:

In het kader van onderhavig plan is er sprake van een bestaande situatie. De positie van de drie woningen en de twee bijgebouwen blijft ongewijzigd. Daarnaast zijn in de woonbestemming diverse bouwregels opgenomen welke er op toezien dat de bebouwing compact blijft. Zo dient bij eventuele herbouw gebouwd te worden binnen het bestemmingsvlak en geldt de verplichting dat vrijstaande bijgebouwen binnen een afstand van 25 meter van het hoofdgebouw gerealiseerd moeten worden. Op basis hiervan blijft er sprake van een geconcentreerde bebouwingsopzet.

#### Sub 3, a:

In hoofdstuk 0 van onderhavige toelichting worden de diverse planologisch relevante onderzoeksaspecten behandeld en voorzien van een onderbouwing.

#### Sub 3, b:

Daar er geen veranderingen zullen plaats vinden in de bebouwingsopzet is vanzelfsprekend sprake van een inpasbaarheid in de omgeving. Van (negatieve) effecten ten aanzien van milieuaspecten en de volksgezondheid is gezien de kleinschaligheid van onderhavig plan eveneens geen sprake. Het verdwijnen van de agrarische functie heeft eerder positieve effecten.

#### Sub 3, c:

De verkeersintensiteit zal minder worden daar er in de nieuwe situatie enkel nog sprake is van woonpercelen en niet langer van een agrarisch bedrijf. De woonpercelen worden direct ontsloten via de Oude Antwerpsepostbaan, waardoor een goede afwikkeling van het personenvervoer gewaarborgd is.

### *Conclusie*

Onderhavig plan voldoet aan artikel 3, lid 1 van de Verordening ruimte N-B.

### Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

#### *Toetsingskader*

De Verordening ruimte N-B stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Het vierde lid van dit artikel bepaalt dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

Ter uitwerking van artikel 3.2 hanteert de provincie de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling”. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek ‘maatwerk met menselijke expertise’, de methodiek ‘verrekening in euro’s’ en de methodiek ‘verevening met oppervlaktes’. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad worden gehanteerd.

#### *Beoordeling*

Ter uitwerking van de provinciale handreiking kwaliteitsverbetering landschap is door de regio West-Brabant een nadere notitie kwaliteitsverbetering opgesteld (versie 18 december 2014.). Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening ruimte N-B, ook toepassing geven aan artikel 3.2.

De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de ‘couleur locale’ te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

In paragraaf 2.2.2 is beschreven op welke wijze wordt voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering door middel van landschappelijke inpassing.

### *Conclusie*

Voldaan wordt aan het bepaalde van artikel 3.2 van de Verordening ruimte N-B.

#### Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Het plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening gelegen binnen het landelijk gebied. Een bestemmingsplan van toepassing op het landelijk gebied bepaalt conform artikel 34.2 dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. In onderhavige situatie is er sprake van bestaande agrarische bedrijfswoningen en een reguliere burgerwoning die allen in gebruik zullen worden genomen als reguliere burgerwoning. Ten aanzien van het vereiste van de kwaliteitsverbetering van het landschap, opgenomen in artikel 22.5 van de Interim omgevingsverordening wordt reeds voldaan, zoals uitgeschreven in de voorgaande paragraaf.

#### *Conclusie*

Voldaan wordt aan het bepaalde in de ontwerp Interim omgevingsverordening.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### *3.4.1 Structuurvisie Halderberge 2025, 2013*

##### *Toetsingskader*

De Structuurvisie Halderberge 2025 is op 20 juni 2013 vastgesteld. In de Structuurvisie Halderberge, waarin de locatie het thema te 'verbreden' gebied heeft meegekregen, zijn de hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economische en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2025. In de Structuurvisie Halderberge worden onder meer het duurzaam ruimtelijk en het duurzaam maatschappelijk structuurbeeld beschreven. Deze termijnbeelden worden het fundament van de gemeente Halderberge en zorgen na een confrontatie met de bestaande en toekomstige beleidsopgaven voor een visie op het gehele grondgebied.

##### *Beoordeling*

Ten aanzien van verbreden in lintbebouwing stelt de structuurvisie dat er mogelijkheden zijn voor de verbreding van het gebruik van de bebouwing onder de voorwaarde dat de bestaande open doorzichten gehandhaafd blijven. In onderhavig plan wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en worden bestaande doorzichten dan ook niet bedreigd. De bepalingen van de structuurvisie staan het planvoornemen niet in de weg.

##### *Conclusie*

Het planvoornemen sluit aan bij de relevante uitgangspunten uit de structuurvisie.

#### *3.4.2 Woonvisie 2016-2020: Halderberge: hét groene hart van de regio West-Brabant*

##### *Toetsingskader*

Op 15 december 2016 is de nieuwe woonvisie van de gemeente Halderberge vastgesteld. De woonvisie omvat het woonbeleid van de gemeente Halderberge.

Halderberge is een woongemeenten met een unieke diversiteit aan kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed en een recreatieve en toeristische trekpleister. Op het gebied van wonen zijn er vier Halderbergse woonwaarden die als een rode draad door de woonvisie lopen:

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

In de woonvisie worden doelen en ambities voor de komende 5 jaar geschetst. Deze zijn gekoppeld aan de woonagenda voor 4 thema's, te weten; goed wonen voor iedereen, toekomstbestendig wonen, sociaal wonen en wonen en zorg.

Gezamenlijk met partners op het gebied van wonen realiseert de gemeente de doelen en ambities van deze woonvisie. De ambitie is om de bevolkingsprognose waarin een afname van het aantal inwoners verwacht wordt te gaan beïnvloeden. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en een vitale en draagkrachtige samenleving door het bieden van gevarieerde woonmilieus en brede keuzemogelijkheden aan woningzoekenden en aan de verschillende doelgroepen.

Het handhaven en versterken van de bestaande woonkwaliteit en identiteit van de 5 kernen staat voorop. Daarnaast ligt de focus voor een toekomstbestendige woningvoorraad op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de mogelijkheden binnen het bestaand vastgoed. Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte is het de ambitie om het woningbouwprogramma uit te voeren waarbij wordt ingezet op het bouwen voor de actuele woningbehoeften zowel kwantitatief waarbij de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose de richtlijn voor het woningbouwprogramma is als in kwalitatieve aspecten. De nieuwbouwwoningen en locaties die nog toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma moeten een aantoonbare meerwaarde leveren, woningbouwontwikkelingen moeten ladder-proof zijn in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, uitgangspunt bij nieuwbouwontwikkelingen is dat deze voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen (wonen en woonomgeving) en wordt ernaar gestreefd om vooruitlopend energieneutraal te zijn vooruitlopend op het bouwbesluit 2020.

Hoeven is een kleinschalig en landelijk gelegen dorp. Hoeven is gelegen aan de N640 tussen Oudenbosch en Etten-Leur. De woonwijken van Hoeven zijn ruim opgezet, waardoor Hoeven een groen karakter heeft en een prettig woonklimaat kent. Vanwege de ligging nabij een bosgebied is Hoeven in trek bij toeristen. De kern heeft wat betreft dagelijkse voorzieningen veel te bieden. Er is de afgelopen jaren veel zelfbouw gerealiseerd in Hoeven wat heeft geleid tot gevarieerde bebouwing. Veel mensen van buiten de gemeente vinden Hoeven aantrekkelijk vanwege het dorpse karakter en de nabijheid van Etten-Leur en Breda. Daarnaast heeft Hoeven een hoge kerngebondenheid en is Hoeven aantrekkelijk voor inwoners die terugkeren naar Halderberge.

#### Woningbouwprogramma

De nieuwbouwopgave voor Halderberge is vastgelegd in het gemeentelijk woningbouwprogramma, het huidige woningbouwprogramma 2015-2025 is gericht op de ambitie om ruim 700 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma is dynamisch en flexibel van opzet en is daarom niet integraal opgenomen in de woonvisie.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het voor de woonvisie relevante onderdeel van onderhavig plan heeft betrekking op de planologische omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Een dergelijke ontwikkeling draagt niet bij aan de ontwikkelingsdoelstelling zoals verwoord in de Woonvisie Halderberge. De woonvisie heeft geen invloed op de voorliggende planontwikkeling en is derhalve niet relevant.

### 3.4.3 *Landschapsplan Halderberge 2016 – 2025 ‘Het landschap in beweging’*

#### *Toetsingskader*

Op 21 april 2016 is het nieuwe landschapsplan voor de gemeente Halderberge vastgesteld. Het geactualiseerde landschapsbeleidsplan vormt een document dat gericht is op het duurzaam behoud, ontwikkeling en versterking van een groen samenhangend landschap. Enerzijds vormt het een beleidsstuk en anderzijds een doorvertaling naar uitvoeringsprojecten. Tevens gaat het document, bij ruimtelijke ontwikkelingen in het kader ‘toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap’, dienen als ondersteuning bij de behandeling van fysieke landschappelijke inrichtingsvoorstellen. Mogelijke bestedingsdoelen worden gelabeld aan de in dit document verwoorde uitvoeringsprojecten.

De algemene visie luidt als volgt:

Behoud en versterken van het huidige karakter en identiteit door:

- verbeteren van de samenhang tussen de verschillende (landschap) elementen;
- de beeldkwaliteit van markante punten bewaken en versterken;
- het behouden en versterken van landschappelijk-cultuurhistorische waarde.

#### *Beoordeling en conclusie*

In paragraaf 2.2 is uiteengezet hoe het gemeentelijk landschapsplan is toegepast op het planvoornemen.

### 3.4.4 *Bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge*

#### *Toetsingskader*

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge” aldus vastgesteld door de raad op 14 december 2017 en in werking getreden op 24 mei 2018. De vigerende bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Wonen’ dekken niet het feitelijk bestaand gebruik alsmede het wenselijk gebruik van de gronden in het plangebied. Om te voorzien in een passend juridisch-planologisch kader kan toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden onder artikel 3.6.9, 24.7.4 en 24.7.5. In de onderstaande beoordelingsparagraaf wordt

per locatie getoetst hoe het planvoornemen voldoet aan de relevante wijzigingsbevoegdheid.

#### *Beoordeling*

##### Wijzigingsbevoegdheid 3.6.9 (locatie Oude Antwerpsepostbaan 47 en 49)

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB', met in achtneming van de volgende regels:*

- a. *de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;*  
Het betreft het agrarisch bouwvlak aan de Oude Antwerpsepostbaan 47 en 49.
- b. *het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;*  
De agrarische bedrijfsvoering is reeds geruime tijd geleden beëindigd. Ter plaatse wordt enkel gewoond.
- c. *het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswooning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;*  
Het wijzigingsplan voorziet in een woonbestemming en aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB'. Ter plaatse wordt een aanduiding opgenomen dat maximaal 325 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan op het adres Oude Antwerpsepostbaan 47 (feitelijk, bestaand en legale oppervlakte). Er is maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan op het adres Oude Antwerpsepostbaan 49 (maximaal toegestaan en in lijn met reguliere woonbestemming).
- d. *de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;*  
In hoofdstuk 4 is aangetoond dat er geen onevenredige beperkingen zijn met de bestemmingswijziging.
- e. *de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;*  
In hoofdstuk 4 is aangetoond dat het gebruik van de bestaande woning als burgerwoning aanvaardbaar is.
- f. *de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij:*
  - *zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, waarbij het bestemmingsvlak zoveel mogelijk wordt verkleind;*  
Toepassing wordt gegeven aan het principe van zuinig ruimtegebruik door een woonbestemming op te nemen van maximaal 1.415 m<sup>2</sup> voor het adres Oude Antwerpsepostbaan 47 en maximaal 1.500 m<sup>2</sup> voor het adres Oude Antwerpsepostbaan 49. Binnen deze woonbestemming zijn de bijbehorende bouwwerken toegestaan.

- *het bestemmingsvlak maximaal 0,5 ha mag bedragen;*  
Per adres bedraagt het bestemmingsvlak 'Wonen' niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup>.
- *er maximaal 500 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan is voor doelmatig gebruik, waarbij de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' wordt gebruikt om deze bijbehorende bouwwerken te duiden;*  
Voor het adres Oude Antwerpsepostbaan 47 blijft de bestaande aanbouw aan de woning van 25 m<sup>2</sup> en de loods (voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) van 300 m<sup>2</sup> behouden. Voor het behoud van de loods is aangetoond dat er sprake is van een doelmatige invulling. Een maatvoeringsaanduiding met een maximum toegestaan oppervlakte van 325 m<sup>2</sup> wordt op de verbeelding opgenomen. Voor het adres Oude Antwerpsepostbaan 49 is in de feitelijke situatie enkel een bestaande garage aanwezig van maximaal 45 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is ruimschoots minder dan wat reëel is aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij reguliere woningen in het buitengebied. Derhalve wordt de maximale oppervlaktemaat van 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan overeenkomstig de regels van de reguliere woonbestemming.

*g. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing';*  
Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met groenblijvende beplanting en bomen.. Deze landschappelijke inpassing wordt vastgelegd binnen de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' met een verwijzing naar de bijlage van de regels waarin het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen.

*h. bij rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> geldt de bestaande oppervlakte als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.*  
Niet van toepassing.

Wijzigingsbevoegdheid 24.7.4 in combinatie met 24.7.5 (locatie Oude Antwerpsepostbaan 47a)

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de wijziging van de vorm en/of de grootte van het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende regels:*

- a. de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag worden vergroot tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup>.*  
De nieuw te vormen woonbestemming wordt maximaal 1.500 m<sup>2</sup> groot.
- b. de vormverandering of vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige inrichting van de bestemming.*  
Op het adres Oude Antwerpsepostbaan 47a is een kleinschalig aannemersbedrijf gevestigd in de vorm van een bedrijf aan huis. In het achter de woning gelegen te

behouden voormalig agrarisch bedrijfsgebouw worden de materialen en machines opgeslagen. Er vinden ter plaatse geen werkzaamheden plaats. De vergroting van de bestemming 'Wonen' is wenselijk ter behoud van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw dat voorheen onderdeel was van het voormalig agrarisch bedrijf zoals aanwezig op de adressen Oude Antwerpsepostbaan 47 en 49. Door deze wijzigingsbevoegdheid te combineren met de bevoegdheid als opgenomen in artikel 24.7.5 ontstaat er een planologische grondslag om in het kader van een goede ruimtelijke ordening te voorzien in een passend juridisch-planologische basis.

- c. *gelijktijdig met de vormverandering vindt wijziging plaats van de overige gronden naar de overeenkomstig aangrenzende bestemming Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';*

Niet van toepassing.

- d. *er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing';*

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met groenblijvende beplanting en bomen. Deze landschappelijke inpassing wordt vastgelegd binnen de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'.

- e. *de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*

In hoofdstuk 4 is aangetoond dat er geen onevenredige beperkingen zijn met de bestemmingswijziging.

- f. *er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*

In hoofdstuk 4 is aangetoond dat het gebruik van de bestaande woning als burgerwoning en het voormalige agrarische bedrijfsgebouw als nieuw te gebruiken bijbehorend bouwwerk aanvaardbaar is.

- g. *de aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*

In hoofdstuk 4 is aangetoond dat er geen onevenredige beperkingen zijn met de bestemmingswijziging.

- h. *het aantal woningen moet gelijk blijven.*

Er vindt geen woningvermeerdering plaats.

- i. *alle bijbehorende bouwwerken moeten binnen het nieuwe bestemmingsvlak blijven.*

Het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw gaat dienst doen als bijbehorend bouwwerk bij de woning en is opgenomen in het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen'.



Hieronder volgt de beoordeling op de voorwaarden als opgenomen in artikel 24.7.5.

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen van het bepaalde onder 24.2.3. onder c (moet onder d. zijn), ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken met inachtneming van de volgende regels:*

- a. *in geval van een bebouwingsgebied groter dan 400 m<sup>2</sup>: 100 m<sup>2</sup> vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 400 m<sup>2</sup>;*

Het bebouwingsgebied bedraagt 1.224 m<sup>2</sup>. Voor het bepalen van de maximale oppervlaktemaat aan bijbehorende bouwwerken dient uit te worden gegaan van  $1.224 \text{ m}^2 - 400 \text{ m}^2 \times 20\% = 165 \text{ m}^2$ . Totaal is toegestaan  $100 \text{ m}^2 + 165 \text{ m}^2 = 265 \text{ m}^2$ . In de feitelijke situatie is 295 m<sup>2</sup> aanwezig. Ter plaatse zal 30 m<sup>2</sup> gesloopt moeten worden. De kosten die gepaard gaan met de sloop van 30 m<sup>2</sup> van de loods vragen een investering van initiatiefnemer, terwijl deze de wens heeft om, vanwege de bouwtechnische staat van de loods, de loods te vernieuwen. Bovendien zorgt de sloop van 30 m<sup>2</sup> van de loods niet voor een kwaliteitsimpuls aan het landschap, immers blijft de resterende bebouwing behouden. Vanwege de bouwkundige staat van de loods en de kosten die met de sloop gemoeid zijn, kan het slopen van een klein deel van de loods gezien worden als een investering, terwijl dit niet leidt tot de gewenste situatie voor initiatiefnemer. Aangezien de bestaande loods voorzien is van asbest vraagt dit bovendien nog een extra investering van initiatiefnemer.

Op basis van deze conclusie wenst initiatiefnemer in de toekomst de bestaande loods te slopen en een nieuwe loods te herbouwen met een maximum oppervlakte van 265 m<sup>2</sup>, passend binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid. Op deze manier wordt geïnvesteerd in een nieuwe loods met een maximum oppervlak van 265 m<sup>2</sup> passend binnen de toekomstige bestemming 'Wonen'. Om geen onnodige investering te hoeven verrichten in het verkleinen van de bestaande loods stelt initiatiefnemer voor om de sloop van de loods op termijn plaats te laten vinden. De sloop van de loods dient plaats te vinden binnen periode van vijf jaar, dit is anterior vastgelegd. Op de verbeelding wordt ter waarborging van het overeenkomstig de regels maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken een maatvoeringsaanduiding opgenomen.

- b. *er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'.*

Zie onder toetsing artikel 24.7.4 onder d.

### **Conclusie**

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden als opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden.



## 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU) ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

#### *Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro*

Volgens artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de uitkomsten van dit onderzoek worden neergelegd in een toelichting bij dit besluit. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal planologische- en milieuaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Achtereenvolgens worden de volgende aspecten behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie en archeologie;
- natuur en flora & fauna;
- akoestiek wegverkeerslawaai;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 4.2 Bodem

#### *Toetsingskader*

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

#### *Beoordeling*

Het planvoornemen gaat uit van het herbestemmen van twee agrarische bedrijfswoningen tot burgerwoningen en het in gebruik nemen van twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bij respectievelijk één van deze nieuwe burgerwoningen en bij een bestaande burgerwoning. Deze herbestemming betreft in beginsel een functiewijziging waarvoor de bodem niet hoeft te worden geroerd. Op het moment dat

wel bouwactiviteiten gaan plaatsvinden, ontstaat pas een onderzoeksplicht. Ten behoeve van het onderhavige wijzigingsplan is bodemonderzoek echter niet vereist.

#### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### **4.3 Waterhuishouding**

#### *Toetsingskader*

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechteringen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

#### Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet.

Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater
- een duurzame energiewinning;

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

#### Keur Waterschap Brabantse Delta

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en

tegelijktijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m<sup>2</sup> of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m<sup>2</sup> wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

#### Beleid gemeente Halderberge

De beleidsregels die de gemeente Halderberge hanteert ten aanzien van water zijn opgenomen in het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2019' (november 2013). Het gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Halderberge geeft aan hoe de gemeente het rioleringsstelsel in de diverse kernen van de gemeente wil beheren, onderhouden, verbeteren en uitbreiden. De doelen zijn als volgt:

1. Inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerd stedelijk afvalwater;
2. Doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
3. Het voorkomen van overlast of onderlast van de grondwaterstand;
4. Het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
5. Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem, grondwater voorkomen;
6. Zorgen dat zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt.

Hierbij is van belang dat de definitie van stedelijk afvalwater ten opzichte van voorheen beter is omschreven, zodat tegenwoordig duidelijk onderscheid wordt gemaakt in (stedelijk) afval- en hemelwater. Stedelijk afvalwater omvat huishoudelijk water of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. Hemelwater wordt, zolang het niet in aanraking komt met ander afvalwater of verontreinigingen, niet meer beschouwd als afvalwater. Naast de beheerstaken worden in de planperiode 2014-2019 de volgende activiteiten verricht:

- Actualisering BRP's
- Opzetten grondwatermeetnet
- Opzetten waterloket
- Opstellen hemelwaterstructuurplan
- Diverse maatregelen ten behoeve van het verbeteren hydraulisch functioneren
- Doelmatig afkoppelen verhard oppervlak
- Deelnemen aan OAS Studie

#### *Beoordeling*

Door middel van het onderhavige wijzigingsplan ontstaan ten opzichte van de vigerende planologische situatie geen nieuwe bouwmogelijkheden. Daarnaast is het zo dat in de feitelijke situatie het terrein grotendeels verhard is, met uitzondering van de privétuinen bij de woningen. De (potentiële) toename aan verharding zal minimaal zijn en in ieder geval ruim onder de grens van 2.000 m<sup>2</sup> blijven die het waterschap stelt met betrekking tot het aanleggen van retentievoorzieningen.

#### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering om over te gaan tot verdere planvorming.

## **4.4 Cultuurhistorie**

#### *Toetsingskader*

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door de wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van beheersverordeningen en bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan

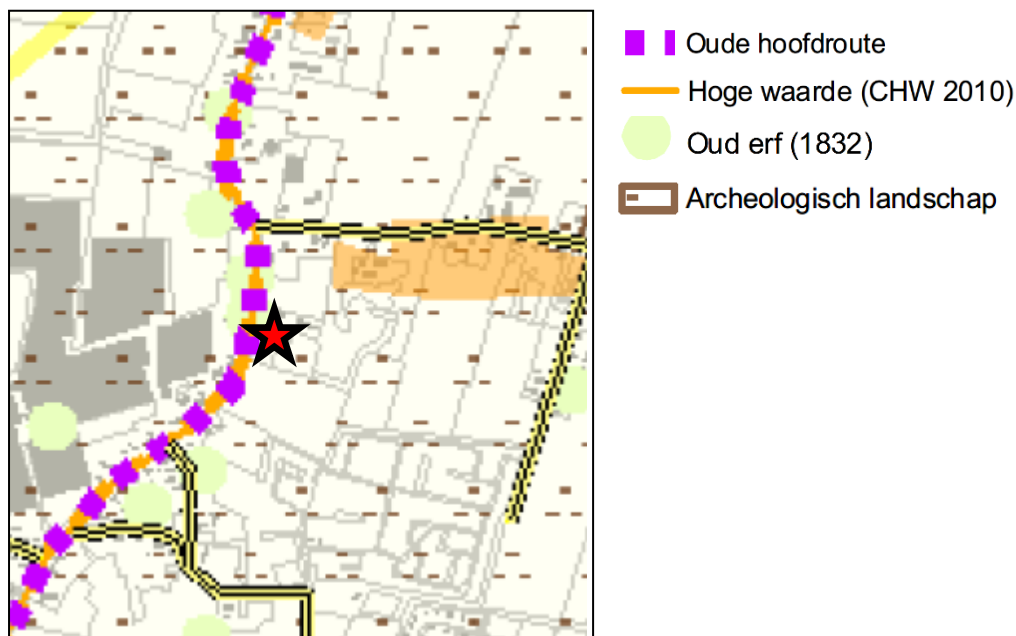
alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### Beleid provincie Noord-Brabant

In het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, dient in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden op welke wijze in het plan rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waardevolle elementen. Binnen de provincie Noord-Brabant dient het plan te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop zijn de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

#### Beleid gemeente Halderberge

De gemeente heeft op 22 september 2011 een beleid (Cultureel erfgoed Halderberge 'Inspirerend Verleden') vastgesteld waarin sprake is van zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen Halderberge. De centrale visie van deze nota luidt: cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Opgenomen is dat bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen cultuurhistorie een volwaardige plaats én inbreng dient te krijgen. Derhalve dient er een gedegen kennis van de aanwezige cultuurhistorische / monumentwaarden verkregen te worden. Aanvullend is op het beleid per 6 februari 2014 een gemeentelijke Cultuurhistoriekaart beschikbaar. De informatie op deze kaart is vergelijkbaar met de provinciale CHW.



*Uitsnede Cultuurhistorische kaart gemeente Halderberge. Het plangebied is aangeduid met een rode ster*  
*Beoordeling*



Een toetsing aan de gemeentelijke cultuurhistorische kaart laat zien dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn, met uitzondering van de aanduiding Oud erf. Het beleid hiervoor is gelijk aan het archeologisch beleid. Bij eventuele ingrepen in de bodem dient derhalve rekening te worden gehouden met eventuele archeologische waarden. De Oude Antwerpsepostbaan is aangewezen als oude hoofdroute en als historische lijn met een hoge cultuurhistorische waarde. Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging van de structuur van deze weg. Tenslotte is het plangebied volgens de cultuurhistorische kaart gelegen in een archeologisch landschap. De ligging binnen dit landschap leidt niet tot het stellen van voorwaarden of beperkingen ten aanzien van onderhavig plan.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie gewogen is ten behoeve van het onderhavige planvoornemen. Er is geen belemmering bij de verdere uitwerking in het wijzigingsplan.

## **4.5 Archeologie**

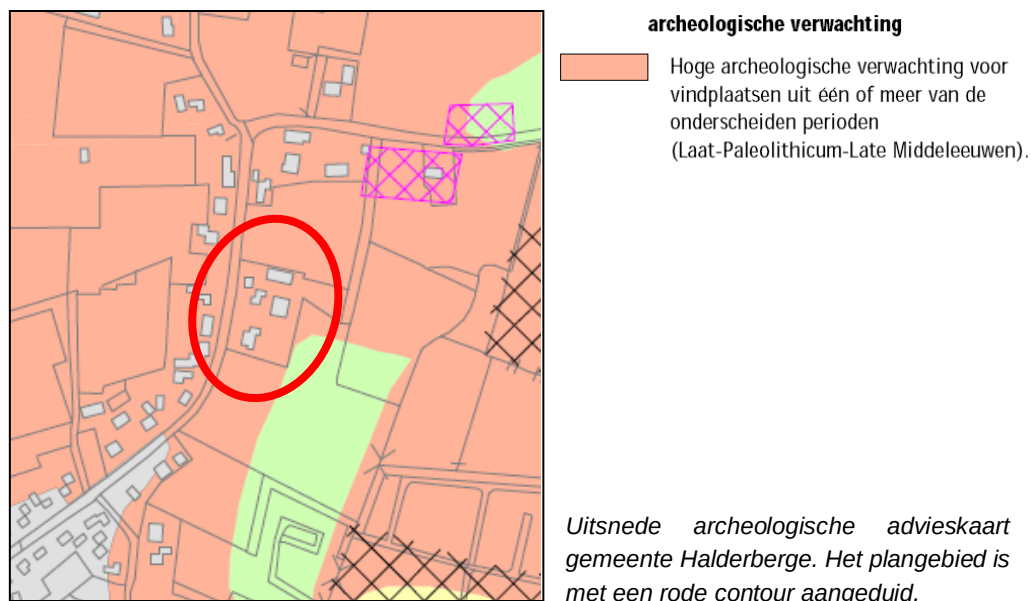
### *Toetsingskader*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

### Beleid gemeente Halderberge

Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge, "Ons ongeschreven verleden", van 22 september 2011 heeft tot doel het archeologische erfgoed te beschermen en ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijke geheugen' en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk. Bij alle ruimtelijke plannen en ruimtelijke ontwikkelingen - op structuur-, bestemmings- en vergunningsniveau - dienen de archeologische waarden volwaardig te worden meegewogen. Om een goede afweging te kunnen maken is archeologische kennis noodzakelijk. Als basiskennis dienen de vastgestelde archeologische advieskaarten. Vaak echter is meer gedetailleerde informatie nodig. Deze kan worden verkregen uit onderzoek.

Op de archeologische verwachtingskaarten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is onderscheid gemaakt in zones met een hoge, middelhoge, lage en onbekende archeologische verwachting.



In algemene zin kan gesteld worden dat, indien bodemingrepen niet vermeden kunnen worden, het de voorkeur heeft deze zoveel mogelijk plaats te laten vinden in zones met een lage of een onbekende archeologische verwachting. Voor deze gebieden is feitelijk geen archeologische onderzoek noodzakelijk en er gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming.

#### **Beoordeling**

Onderhavig plangebied omvat conform de gemeentelijke archeologische advieskaart een hoge verwachtingswaarde. Voor deze gebieden geldt een archeologische onderzoeksplicht indien de bodem dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld wordt verstoord. Aangezien het planvoornemen plan voorziet in een planologische omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen intact blijven vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats welke van invloed zouden kunnen zijn op de ter plaatse aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

De planregels van onderhavig plan omvat een dubbelbestemming ter bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarde. Het betreft hier de bestemming 'Waarde – Archeologie 2', waarin beperkende regels zijn opgenomen ten aanzien van bodemverstorende activiteiten. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij eventuele toekomstige bodemverstorende activiteiten met de aanwezige waarden rekening wordt gehouden.

#### **Conclusie**

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

#### **4.6 Natuurgebieden**

##### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

##### *Beoordeling*

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Hollands Diep', dat is gelegen op een afstand van circa 11,6 kilometer. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van de omzetting van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de bestendiging van een bestaande burgerwoning. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden wegbestemd. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een toename van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie, eerder van een afname. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

##### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

#### **4.7 Flora en fauna**

##### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21

mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

#### *Beoordeling*

Het planvoornemen voorziet niet in de sloop van bebouwing of het verwijderen van opgaande beplanting. Er is enkel sprake van een functionele wijziging. Eventueel aanwezige waardevolle flora en fauna komt om die reden niet in het geding. In het kader van de sloop van de loods in de toekomst dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht volgend uit de Wet natuurbescherming.

#### *Conclusie*

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Wel dient te allen tijde de zorgplicht in acht genomen te worden.

## **4.8 Akoestiek**

### *Toetsingskader*

#### Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

|                   | <b>Stedelijk</b>                        | <b>Buitenstedelijk</b> |
|-------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| Aantal rijstroken | Aantal meter aan weerszijden van de weg |                        |
| 5 of meer         | 350 m                                   | 600 m                  |
| 3 of 4            | 350 m                                   | 400 m                  |
| 1 of 2            | 200 m                                   | 250 m                  |

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/h geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

#### Spoorweglawaai

Een spoorweg die is aangegeven op de kaart, bedoeld in artikel 106 van de Wgh, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven op die kaart. Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven in tabel II (artikel 1.4a Besluit geluidhinder, Bgh), afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.

#### Geluidzone vliegvelden

Voor vliegvelden is op basis van de vliegintensiteiten en het soort vliegtuigen dat gebruik maakt van het betreffende vliegveld, een geluidzone vastgesteld. Binnen deze geluidzone zijn niet zonder meer nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) toegestaan. Voor het vliegveld Seppe (Breda International Airport) is een geluidzone vastgesteld. Deze geluidzone is niet gelegen over onderhavig plangebied en daarmee niet relevant voor het plan.

#### *Beoordeling*

Het planvoornemen gaat niet uit van het oprichten van nieuwe geluidgevoelige functies of objecten, zoals bedoeld in de Wgh. Voor bedrijfswoningen gelden dezelfde normen als voor burgerwoningen ten aanzien van externe akoestische invloeden. De planologische omzetting van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen gaat niet gepaard met een fysieke verandering.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en geluidzone vliegvelden geen belemmeringen vormen voor de onderhavige ontwikkeling.

## 4.9 Bedrijven en milieuzonering

### *Toetsingskader*

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- *Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*  
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- *Het omgevingstype gemengd gebied*  
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

### *Beoordeling*

Op basis van de gebiedsomschrijving zoals opgenomen in paragraaf 2.1.2 kan worden gesteld dat onderhavig plangebied gelegen is in een gemengd buitengebied. In het geval van een gemengd buitengebied mag er bij bepaling van de richtafstanden een afstandsstap terug genomen worden (met uitzondering van het aspect gevaar).

Met het verdwijnen van het binnen het plangebied aanwezige agrarische bedrijf is het glastuinbouwbedrijf aan de overzijde van de Oude Antwerpsepostbaan het meest nabijgelegen en meest milieubelastende bedrijf. Voor een glastuinbouwbedrijf (sbi code; 0112, 011, 012, 013) worden de volgende richtafstanden opgegeven:

| Aspect | Richtafstand op basis van milieucategorie 2 |                      |
|--------|---------------------------------------------|----------------------|
|        | Rustig buitengebied                         | Gemengd buitengebied |
| Geur   | 10 m                                        | 0 m                  |
| Stof   | 10 m                                        | 0 m                  |
| Geluid | 30 m                                        | 10 m                 |
| Gevaar | 10 m                                        | 10 m                 |

Deze richtafstanden dienen vanuit de inrichtingsgrens/bestemmingsgrens gemeten te worden.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 50 meter van het kassencomplex. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde richtafstanden. Het planvoornemen ondervindt geen hinder van de kassen. Andersom geldt ook dat de woningen geen belemmeringen opleggen aan de bedrijfsvoering van het kassencomplex. Overigens worden de voormalige bedrijfswoningen qua functie omgezet naar burgerwoning. Er vindt derhalve geen planologische verslechtering plaats.

#### *Luchtvaartverkeerzone*

Het plangebied maakt onderdeel uit van de luchtvaartverkeerzone behorende bij het vliegveld Seppe (Breda International Airport). Het planvoornemen belemmert niet het functioneren van deze zone.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

## **4.10 Externe veiligheid**

### *4.10.1 Inrichtingen*

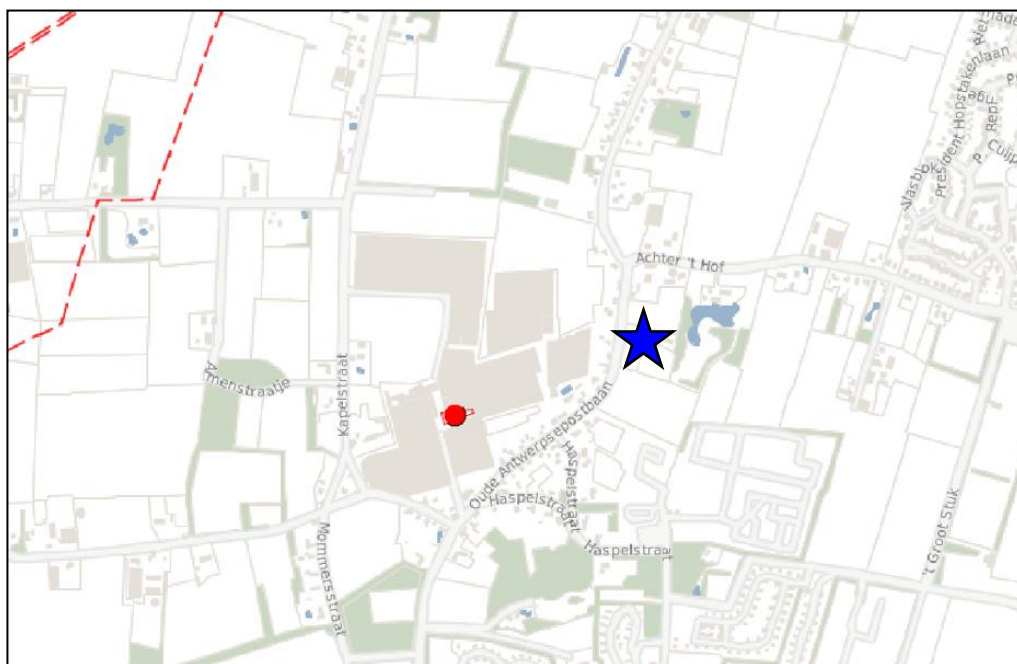
#### *Toetsingskader*

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van de beide deelgebieden bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. De meest nabij het plangebied gelegen inrichting betreft een gasdrukstation, waaraan conform het Besluit algemene regels voor

inrichtingen milieubeheer (Barim) een veiligheidsafstand van 25 meter is verbonden (paragraaf 3.2.2 Barim). Met circa 300 meter ligt het gasdrukstation op ruim voldoende afstand van het plangebied.



*Uitsnede risicokaart, met het plangebied aangeduid door middel van een blauwe ster.*

#### *Conclusie*

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor het planvoornemen.

#### *4.10.2 Transport over weg, water en spoor*

##### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het Bevt horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

##### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen zijn de risicokaart en de bijlagen bij de Regeling basisnet



geraadpleegd. Het plangebied ligt op ruime afstand van transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (ruim 1,9 kilometer van het meest nabije spoor en 2,5 kilometer van de A58). Voor beide routes geldt conform de bijlagen bij het Basisnet een plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  per jaar van '0'.

#### *Conclusie*

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor het planvoornemen.

### **4.10.3 Buisleidingen**

#### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Te zien is dat zich in de direct of wijdere omgeving van het plangebied geen buisleidingen bevinden waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De meest nabije leiding, een aardgasleiding van de Gasunie, is op meer dan 930 meter afstand gelegen van het plangebied.

#### *Conclusie*

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering

### **4.11 Luchtkwaliteit**

#### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

| stof             | criterium                                                                            | grenswaarde<br>( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | ingangsdatum<br>(inclusief<br>derogatie) |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| NO <sub>2</sub>  | jaargemiddelde concentratie                                                          | 40                                          | 1 januari 2015                           |
|                  | uurgemiddelde concentratie<br>(mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden)    | 200                                         | 1 januari 2015                           |
| PM <sub>10</sub> | jaargemiddelde concentratie                                                          | 40                                          | 1 januari 2005                           |
|                  | etmaalgemiddelde concentratie<br>(mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden) | 50                                          | 11 juni 2011                             |

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling, al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit *niet in betekenende mate* (NIBM) verslechtert (maximaal 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling, al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' kan in sommige situaties worden toegepast. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen)

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling
- 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

#### *Beoordeling*

Onderhavige ontwikkeling betreft de omzetting van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de bestendiging van een bestaande burgerwoning. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit heeft geen invloed op het planvoornemen.

### **4.12 Kabels en leidingen**

#### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer (leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer)).

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen).

#### *Beoordeling*

Binnen het onderhavige plangebied zijn geen leidingen aanwezig waarvoor het noodzakelijk is een beschermende regeling op te nemen in dit wijzigingsplan. Op 45 meter van het plangebied ligt een waterleiding. Het planvoornemen vormt echter geen belemmering voor het functioneren van deze waterleiding.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

#### 4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

##### *Toetsingskader*

##### Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

##### Activiteiten en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het onderhavige planvoornemen voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen' ter plaatse van drie bestaande woningen. Er worden ter plaatse geen nieuwe woningen toegevoegd. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 of meer woningen, zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via het herzien van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt vervat in een zogenaamde aanmeldnotitie. Op basis van deze aanmeldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage. De aanmeldingsnotitie moet voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III Richtlijn 2011/92/EU. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

### *Beoordeling*

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

### *Conclusie*

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van nadelige milieugevolgen.



## 5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

### 5.1 Inleiding

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding (met legenda) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

### 5.2 Opbouw van het wijzigingsplan

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. Voor de regels is een van toepassingsverklaring opgenomen en wordt verwezen naar de regels van het moederplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge”. Daarnaast is een juridisch-planologische regeling waar nodig afgestemd op de specifieke situatie, zoals een maatvoeringsaanduiding bijgebouwen en een aanduiding inzake VAB.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor het planvoornemen van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies alsmede het moederplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge”. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. Met de regels worden de relevante bestemmingen uit het moederplan van toepassing verklaard. Het betreft de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Groen’ en ‘Wonen’.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.





## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### **6.2 Toepassing Grondexploitatiewet**

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Bro. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Op basis van artikel 6.2.1a onder b en c van het Bro zijn er geen verhaalbare kosten aangezien er geen sprake is van een bouwplan. Derhalve is geen exploitatieplan nodig. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening alsmede omtrent het verhaal van planschade en de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing.



## **7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp wijzigingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn dat belanghebbenden de gelegenheid krijgen om hun visie op het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

### **7.2 Vooroverleg en inspraak**

#### *7.2.1 Vooroverleg*

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het wijzigingsplan is tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp toegestuurd ten behoeve van het vooroverleg. De vooroverlegreacties van Rijkswaterstaat, Brandweer Midden- en West-Brabant, het waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant, de leidingbeheerder van de buisleiding van DOW en Zeeland Refinery/Total (KAAN Consultancy) en ZEBRA Gasnetwerk B.V. zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Alle vooroverlegreacties zijn positief. De belangen van de genoemde instanties worden niet geschaad met onderhavig planvoornemen. De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

#### *7.2.2 Inspraak*

Het planvoornemen is dusdanig beperkt van omvang dat overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening geen inspraakmogelijkheid noodzakelijk wordt geacht.

### **7.3 Zienswijzen**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzenota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord.

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben vanaf 14 november 2019 gedurende een periode van zes weken terinzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het wijzigingsplan is naar aanleiding van de terinzagelegging niet gewijzigd. Het wijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld in de collegevergadering van 21 januari 2020.

## **Bijlage 1**

### **Vooroverlegreacties**

