



Toelichting wijzigingsplan

"Mommersstraat 26 te Hoeven"

NL.IMRO.1655.BPW6020-C001



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID

Wijzigingsplan 'Mommersstraat 26 te Hoeven'

in opdracht van

De heer D. van de Wiel
Mommersstraat 26
4741 SE HOEVEN

betreffende de locatie

Mommersstraat 26 te Hoeven

documentkenmerk

1807/110/RV

versie

vastgesteld

vestiging, datum

Nuenen, 26 maart 2019

opgesteld door:

ing. J.A. Welmers
Senior projectleider RO

gecontroleerd door:

drs. R. Schumacher
Junior projectleider RO

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »

Collse Heide 48
5674 VN Nuenen
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEEK »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Inhoudsopgave

	pagina
Inhoudsopgave	1
Hoofdstuk 1. Inleiding.....	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Ligging	2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4 Leeswijzer.....	5
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving.....	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Toetsing wijzigingsregels	9
2.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap	10
Hoofdstuk 3. Beleidskader	12
3.1 Provinciaal beleid	12
3.2 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4. Relevante planologische aspecten.....	15
4.1 Bodem	15
4.2 Geluid	15
4.3 Flora en fauna	15
4.4 Water.....	16
4.5 Cultuurhistorie.....	17
4.6 Archeologie.....	18
4.7 Externe veiligheid	19
4.8 Luchtkwaliteit.....	19
Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving	21
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Hoofdstuk 1. Inleiding

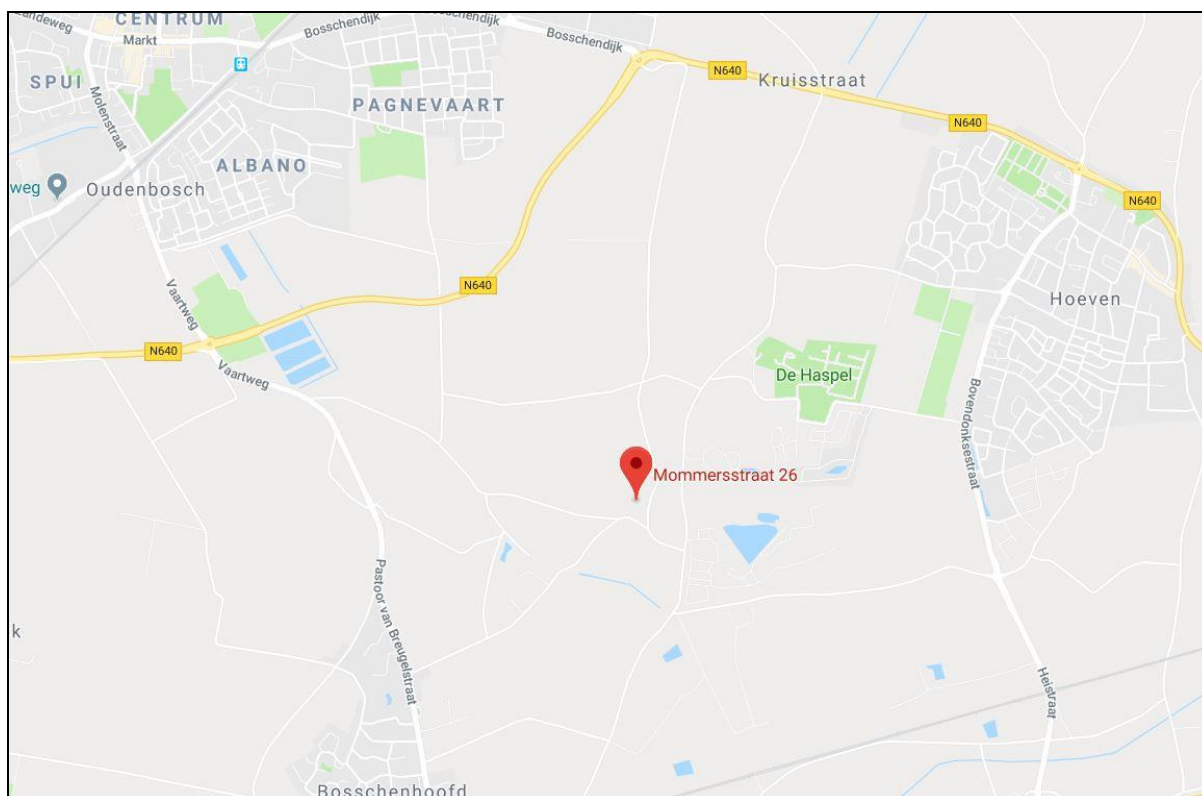
1.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de wijziging van het woonvlak op het perceel gelegen aan de Mommersstraat 26 te Hoeven. Initiatiefnemers zijn de huidige eigenaren van het perceel.

Het bestaande bijgebouw dateert uit 1966. Dit gebouw verkeert in een bouwkundige matige staat en dient op termijn vervangen te worden. Daarbij is het wenselijk om zowel de huidige ligging als ook de bestaande indeling van het bijgebouw te wijzigen. Door het bijgebouw te verplaatsen achter de voorgevellijn van het woonhuis ontstaat er een logischere ruimtelijke indeling van het perceel.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Mommersstraat 26 te Hoeven en bevindt zich te midden van de drie kernen Oudenbosch, Hoeven en Bosschenhoofd. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Hoeven, sectie G, perceelnummer 3127. Het plangebied heeft een oppervlakte van 13.390 m².



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: google maps)

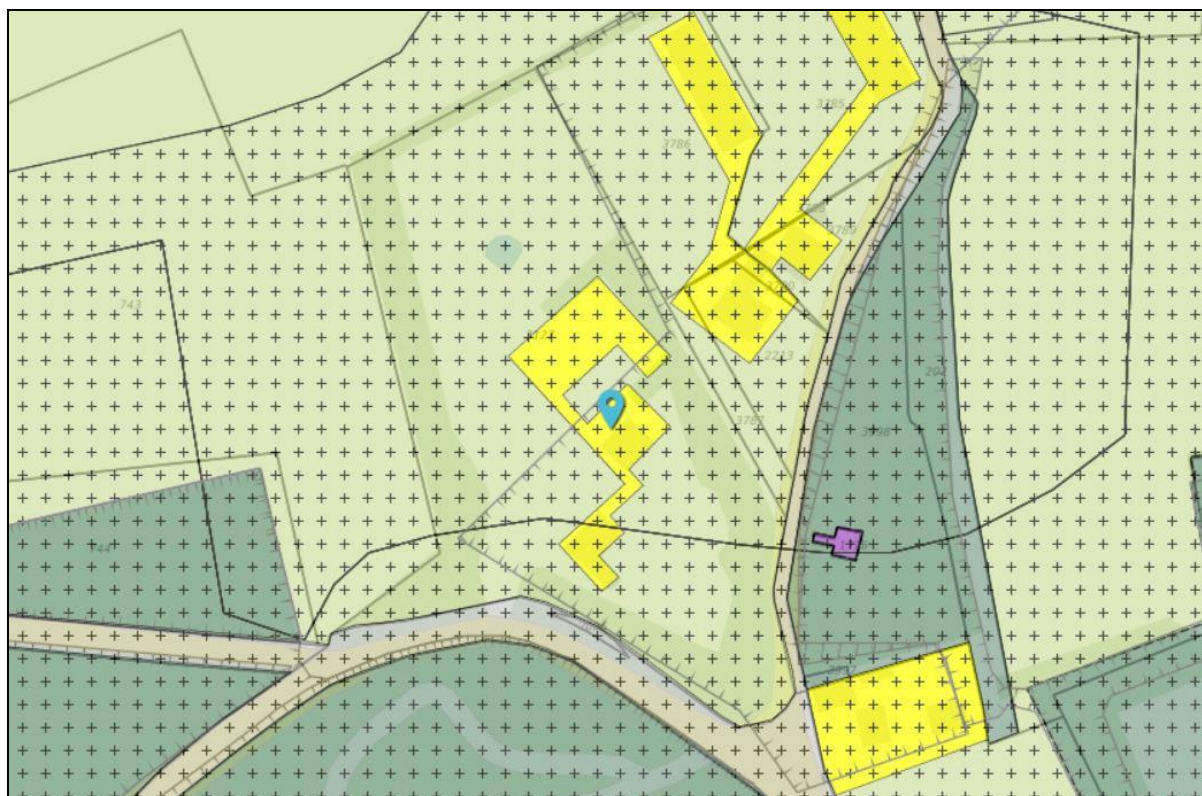


Figuur 1.2 Kadastrale kaart (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen in de 'eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', welke is vastgesteld op 12 oktober 2017, met aanvullingen / correcties op 14 december 2017. Het perceel heeft de bestemming 'wonen' met daaromheen de bestemming 'agrarisch met waarden - landschapswaarden'. Tevens is dubbelbestemming Waarde - Archeologie van toepassing alsmede de volgende gebiedsaanduidingen:

- luchtvaartverkeerzone - 5;
- milieuzone - boringsvrije zone;
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied;
- overige zone - bebouwingsconcentratie.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

Binnen de bestemming 'wonen' zijn zowel woningen als bijbehorende bouwwerken toegestaan. Voor woningen geldt een maximale inhoud van 750 m³. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 5,5 meter. De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen het woonvlak bedraagt voor deze locatie maximaal 150 m².

Binnen de bestemming 'wonen' is in artikel 24.7.4 van het vigerend bestemmingsplan tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de wijziging van de vorm en/of grootte van het bestemmingsvlak. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van het bestemmingsplan mag worden vergroot tot maximaal 1500m²;
- b. de vormverandering of vergroting grotendeels noodzakelijk is voor een doelmatige inrichting van de bestemming;
- 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';
- 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';
- e. de wijziging leidt niet tot evenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- f. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;

- g. de aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. het aantal woningen moet gelijk blijven;
- i. alle bijbehorende bouwwerken moeten binnen het nieuwe bestemmingsvlak blijven.

De toetsing aan bovenstaande regels vindt plaats in hoofdstuk 2 Planbeschrijving.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders aan bod. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de relevante planologische aspecten ten aanzien van het milieu, flora en fauna, waterhuishouding en archeologie. In de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

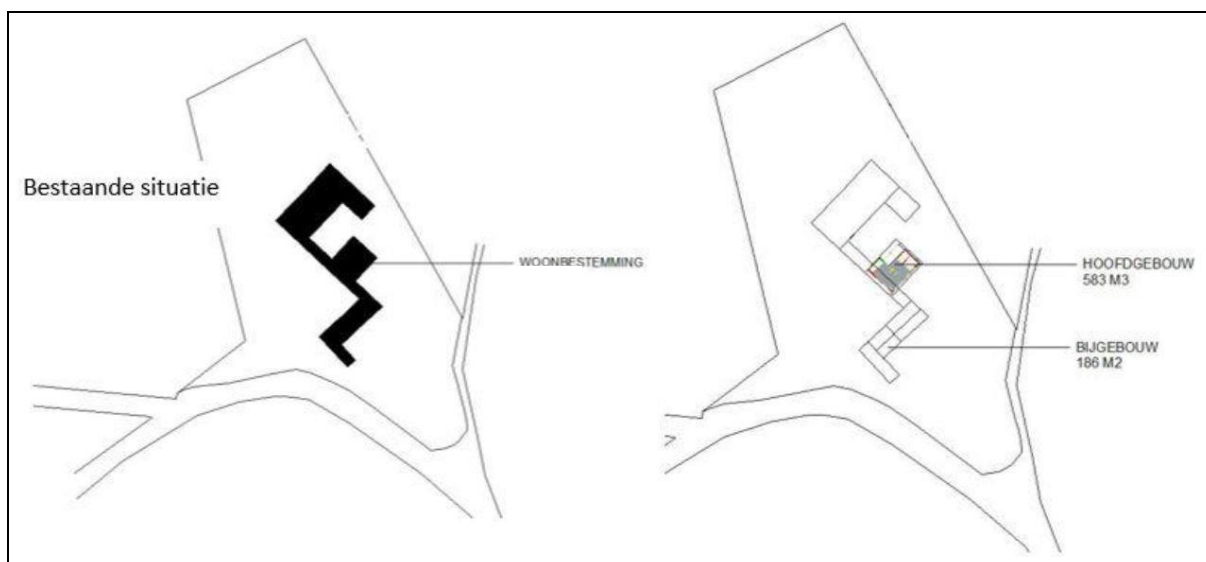
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie

De voorzijde van de bestaande woning is georiënteerd op de Mommersstraat. In de bestaande situatie bevindt het bijgebouw zich volledig naast en achter de bestaande woning. Vanaf de straatzijde (Uilenspiegelstraat) is het bijgebouw dominant aanwezig en duidelijk zichtbaar (zie figuur 2.3). In figuur 2.1 is de situering op het perceel goed zichtbaar.

Het volledige woonvlak heeft een oppervlakte van 1501 m². Het hoofgebouw heeft een inhoud van 583 m³ en het bijgebouw een oppervlakte van 186 m². Het bijgebouw dateert uit 1966 en verkeert in een bouwkundig matige staat en dient op termijn vervangen te worden. Tevens voldoet de bestaande indeling niet aan de huidige wensen.



Figuur 2.1 Bestaande situatie



Figuur 2.2 Foto bestaand bijgebouw



Figuur 2.3 Beeld vanaf Mommersstraat

2.2 Toekomstige situatie

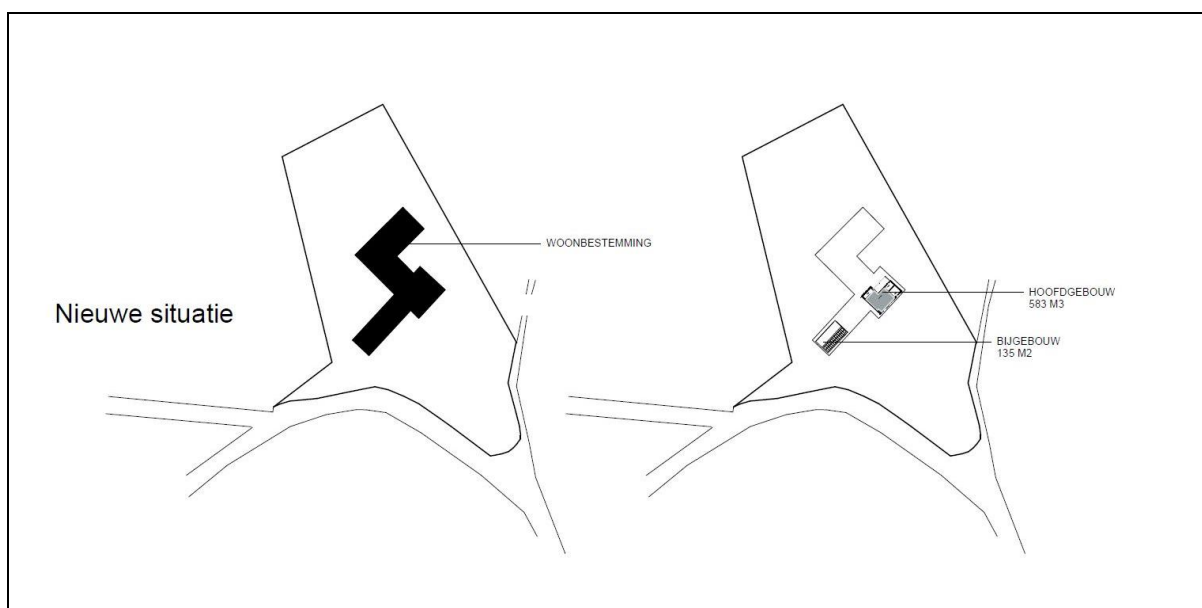
Aangezien de bestaande indeling niet aan de huidige wensen voldoet alsmede het feit dat het bijgebouw in een bouwkundig matige staat verkeerd heeft men het voornemen het bestaande bijgebouw te slopen en elders op het perceel te herbouwen.

Het bijgebouw wordt achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gesitueerd. Hiermee wordt het bijgebouw uit het straatbeeld vanaf de Uilenspiegelstraat onttrokken.

Het nieuwe woonvlak wordt daarmee exact 1500 m². Het bijgebouw krijgt een maximale oppervlakte van ca. 135 m².



Figuur 2.4 Verplaatsing bijgebouw



Figuur 2.5 Nieuwe situatie woonvlak

2.3 Toetsing wijzigingsregels

Om voorgenomen wijziging mogelijk te maken kan gebruik gemaakt worden van de in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'wonen'. Hieraan zijn enkele voorwaarden verbonden. Deze worden hierna verwoord en tevens getoetst.

- a. de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag worden vergroot tot maximaal 1500 m²;

De bestaande oppervlakte van het bestemmingsvlak 'wonen' bedraagt 1501 m². De oppervlakte van het nieuwe woonvlak wordt aangepast op de maximaal toegestane oppervlakte en bedraagt in de nieuwe situatie 1500 m².

- b. de vormverandering of vergroting is grotendeels noodzakelijk voor een doelmatige inrichting van de bestemming;

In de bestaande situatie bevindt het bijgebouw zich volledig naast en achter het bestaande hoofdgebouw. In de nieuwe situatie wordt deze achter het hoofdgebouw geplaatst wat een logischere en ruimtelijk gezien een betere oplossing is.

- 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';

De overige gronden worden net zoals de overige aangrenzende gronden bestemd als 'agrarisch met waarden - landschapswaarden'. In de regels van het wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, daarmee is sloop van het bestaande bijgebouw verzekerd.

- 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';

Onderhavige ontwikkeling valt in categorie 1 van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van de regio West-Brabant (zie ook paragraaf 2.4) Binnen het bestemmingsplan is het wijzigen van de vorm van een bouwvlak onder voorwaarden toegestaan en daarmee planologisch toegestaan. De bestaande bestemming wonen (en tevens bouwvlak) blijft nagenoeg gelijk. Door het nieuwe bijgebouw achter het bestaande hoofdgebouw te situeren wordt het gebouw aan het zicht vanaf de straatzijde onttrokken. De afstand vanaf de straatzijde tot het nieuwe woonvlak wordt groter wat al een kwaliteitsverbetering op zich is. De gronden waar de woonbestemming zal verdwijnen krijgen dezelfde bestemming als de overige aangrenzende gronden.

- e. de wijziging leidt niet tot evenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;

De naastgelegen percelen worden niet aangetast door de vormverandering van de bestemming 'wonen'.

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

Dit wordt in hoofdstuk 4 nader beschouwd.

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

Dit wordt eveneens in hoofdstuk 4 nader beschouwd.

- h. het aantal woningen moet gelijk blijven;

Er vindt geen verandering plaats in het aantal woningen.

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

Het nieuwe bestemmingsvlak omvat alle hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

2.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De Verordening Ruimte van de provincie Noord Brabant bepaalt dat bij ontwikkelingen in het buitengebied er moet worden bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en er een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit geldt. Ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening gedefinieerd als: 'de kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde'. Ter bevordering van deze kwaliteit is in de Verordening Ruimte een specifieke artikel opgenomen; artikel 3, 'Bevordering Ruimtelijke kwaliteit'. Onder artikel 3.1 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en artikel 3.2. 'kwaliteitsverbetering van het landschap' zijn de bepalingen opgenomen op welke wijze moet worden bijgedragen aan deze zorgplicht en de kwaliteitsverbetering.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt in dat bij iedere ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording is opgenomen op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het (plan)gebied en de naaste omgeving. Daarbij is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Daarnaast moet in het plan een verantwoording worden opgenomen op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt gewaarborgd. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gekoppeld aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van het landschap, indien er een ontwikkeling in het buitengebied plaats vindt. Voor wat betreft de tegenprestatie wordt aangesloten bij de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Motivatie

Het plan beoogt de herbouw van een schuur op een andere locatie op het perceel. De nieuwe schuur wordt verder van de straat gerealiseerd en dus meer uit het zicht onttrokken. In de toekomstige situatie wordt de schuur achter de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd.

Op de locatie van de voormalige schuur beoogt de initiatiefnemer bos aan te planten. Dit impliceert direct een kwaliteitsverbetering. De beoogde locatie van de nieuwe schuur betreft een grasveld. Voor realisatie van de nieuwe schuur worden geen bomen gekapt, of planten gerooid. Aantasting van het landschap / natuur is daarmee niet aan de orde.



Foto impressie beoogde locatie voor de nieuwe schuur. Rood omlijnd indicatief het grondvlak van de nieuwe schuur.

Conclusie

Het plan voorziet in de wijziging van een bestemmingsvlak. Met het plan wordt in algemene zin aangesloten op de zorgplicht. De beoogde herbouw van de schuur houdt geen aantasting van landschappelijke waarden in. Daarmee valt het plan onder een categorie 1 ontwikkeling conform de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' en is geen nadere verplichting tot het investeren in kwaliteitsverbetering.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. 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 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de leefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren. De provincie Noord-Brabant werkt momenteel aan een omgevingsvisie waarin het beleid van de structuurvisie wordt geactualiseerd. De ontwerp omgevingsvisie heeft inmiddels ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt de omgevingsvisie in 2019 vastgesteld.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 31 juli 2018), navolgend Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft het gemengd landelijk gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Binnen het gemengd landelijke gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Er vindt geen verandering of uitbreiding van de reeds aanwezige functies plaats. Er is enkel sprake van vormverandering van het bestemmingsvlak 'wonen' welke wordt uitgewisseld met de aangrenzende bestemming 'agrarisch met landschappelijke waarden'.

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de Provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering kent de provincie het beleid 'rood-met-groen-koppeling'. Dat houdt in dat wanneer een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. Dit beleid is vertaald in de 'handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap', zoals reeds genoemd in paragraaf 2.3 en 2.4.

De vormverandering van het bestemmingsvlak gaat niet gepaard met uitbreiding van het ruimtebeslag. Er vindt enkel een uitwisseling plaats waarbij het bestaande bijgebouw verplaatst wordt. In de toekomstige situatie komt het nieuwe bijgebouw naast de woning, achter de voorgevel. Dit vormt een logischere indeling op het perceel wat tevens bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik. Het gedeelte waar thans het bijgebouw is gesitueerd krijgt dezelfde bestemming als overige aangrenzende gronden, namelijk 'agrarisch met landschappelijke waarden'.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Halderberge 2025

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Halderberge een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld. Op 20 juni 2013 is de 'Structuurvisie Halderberge 2025' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt omschreven wat het toekomstbeeld is van de gemeente Halderberge. Tevens wordt uiteengezet welke strategie daarvoor wordt gehanteerd. Onderdeel van de structuurvisie is de 'overzichtskaart strategieën gemeente Halderberge'.

Het plangebied ligt daarin in de zone 'behouden'. Dit houdt in dat men tevreden is over de huidige (hoofd)functie en kwaliteit. Kleinschalige aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dient een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. De reeds aanwezige functies binnen het gebied worden niet gewijzigd, er vindt enkel een uitwisseling plaats waarbij het bestemmingsvlak 'wonen' nagenoeg niet groter wordt. Door deze vormverandering vindt er een logische indeling van het woonperceel plaats en wordt het bestaande bijgebouw verplaatst en onttrokken uit het straatbeeld.

Hoofdstuk 4. Relevante planologische aspecten

4.1 Bodem

Bij een bestemmingswijziging dient de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toe te laten. Nagegaan dient te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de planlocatie. Ter plaatse van het perceel hebben geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden en is sprake van een onverdachte situatie.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er redelijkerwijs geen bezwaren tegen de vormverandering van het bestemmingsvlak. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal een bodemonderzoek overlegd worden ten behoeve van het bouwen van het nieuwe bijgebouw.

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone. In de regels van dit wijzigingsplan zijn de regels van het 'moederplan' overeenkomstig van toepassing. Daarmee zijn ook de regels ter bescherming de waterhuishouding in de bodem overeenkomstig van toepassing (grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone).

4.2 Geluid

Overlast van geluid op geluidgevoelige functies dient te worden voorkomen. Indien geluidgevoelige functies binnen een onderzoekzone van een (spoor)weg worden gerealiseerd is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Beoordeling en conclusie

Woningen zijn geluidgevoelige functies. In onderhavige situatie vindt echter geen wijziging van het hoofdgebouw en woonfunctie plaats. Enkel een bijgebouw wordt verplaatst. Het nieuwe bestemmingsvlak komt daarmee verder van de weg af te liggen wat een gunstigere situatie is ten aanzien van het aspect geluid.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

Beoordeling en conclusie

De locatie is niet gelegen in een beschermd natuurgebied (Natura 2000-gebied) dan wel gebieden welke deel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland. Aan de zuidzijde van de Mommersstraat is wel een gebied gelegen dat onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland. De beoogde ontwikkeling is echter dermate kleinschalig dat dit geen negatief effect heeft op dit Natuur Netwerk.

De locatie van de nieuwe schuur betreft een grasveld. Voor de bouw van de schuur worden geen aantastingen aan flora en fauna voorzien. Zie ook paragraaf 2.4.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de onderdelen sloop en bouwen zal een rapportage quickscan flora en fauna worden overlegd. In de regels van dit wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee dit is verzekerd.

4.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik.

Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden, zonder watervergunning van het dagelijks bestuur, handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur van Waterschap Brabantse Delta niet aangeduid als beschermd gebied of attentiegebied.

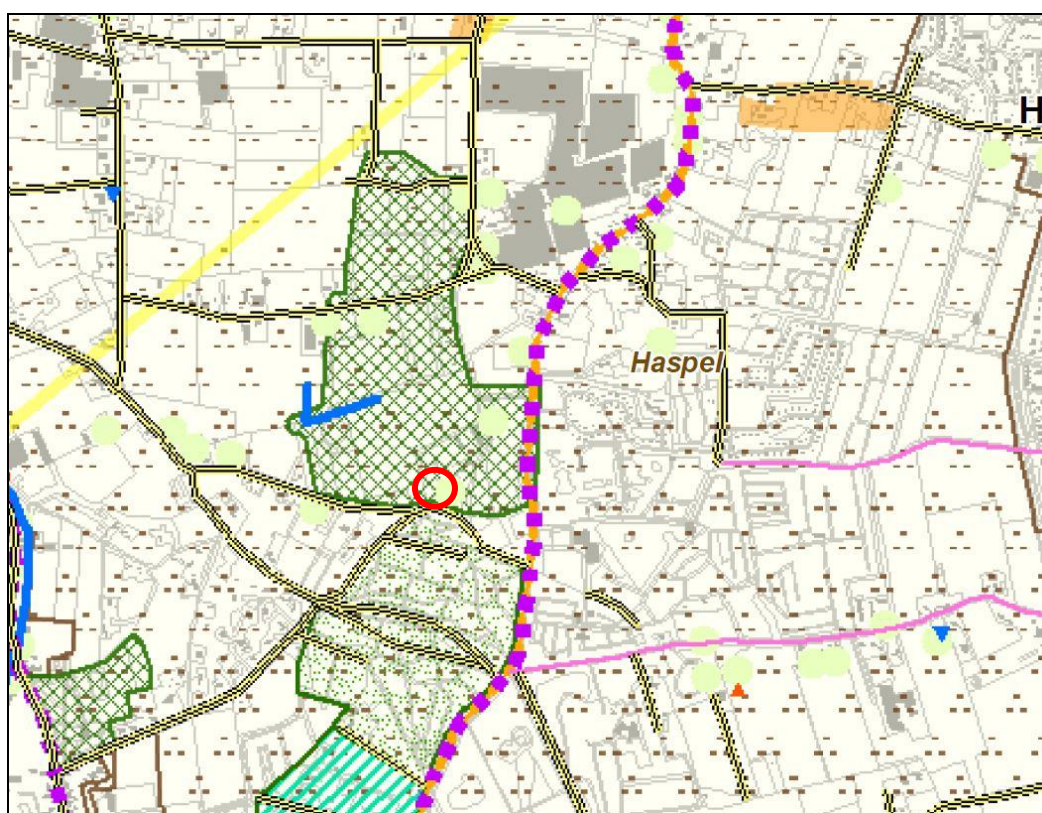
Wanneer het verhard oppervlak toeneemt kunnen vanuit de gemeente (bij minder dan 2000 m² toename verhard oppervlakte) dan wel het waterschap (bij > 2000 m² toename verhard oppervlak) compenserende maatregelen verlangd worden.

In onderhavige situatie wordt een bestaand bijgebouw van circa 185 m² gesloopt en elders herbouwd. De oppervlakte van het nieuwe bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 112 m². De verharding dan wel dakoppervlak zal hiermee afnemen. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet aan de orde.

Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie

De gemeente heeft op 22 september 2011 haar beleid 'Inspirerend verleden' vastgesteld waarin is vastgelegd dat zorgvuldig omgegaan wordt met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Halderberge. De beleidsnota stelt als visie dat cultuurhistorie een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge is en integraal onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge. Ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen moet cultuurhistorie dan ook een volwaardige plaats én inbreng krijgen. Daarnaast dient kennis te bestaan over de aanwezige cultuurhistorische en monument waarden. Aanvullend is op het beleid per 6 februari 2014 een gemeentelijke Cultuurhistoriekaart beschikbaar gesteld. De informatie op deze kaart is vergelijkbaar met de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart.



Figuur 4.1 Cultuurhistoriekaart

Het plangebied ligt is aangewezen als 'oud erf'. De bestaande schuur stamt uit 1966 en is niet als historisch waardevol aan te merken. Met herbouw van de schuur op een andere locatie wordt geen afbreuk gedaan aan de beleving van een erf op de locatie.

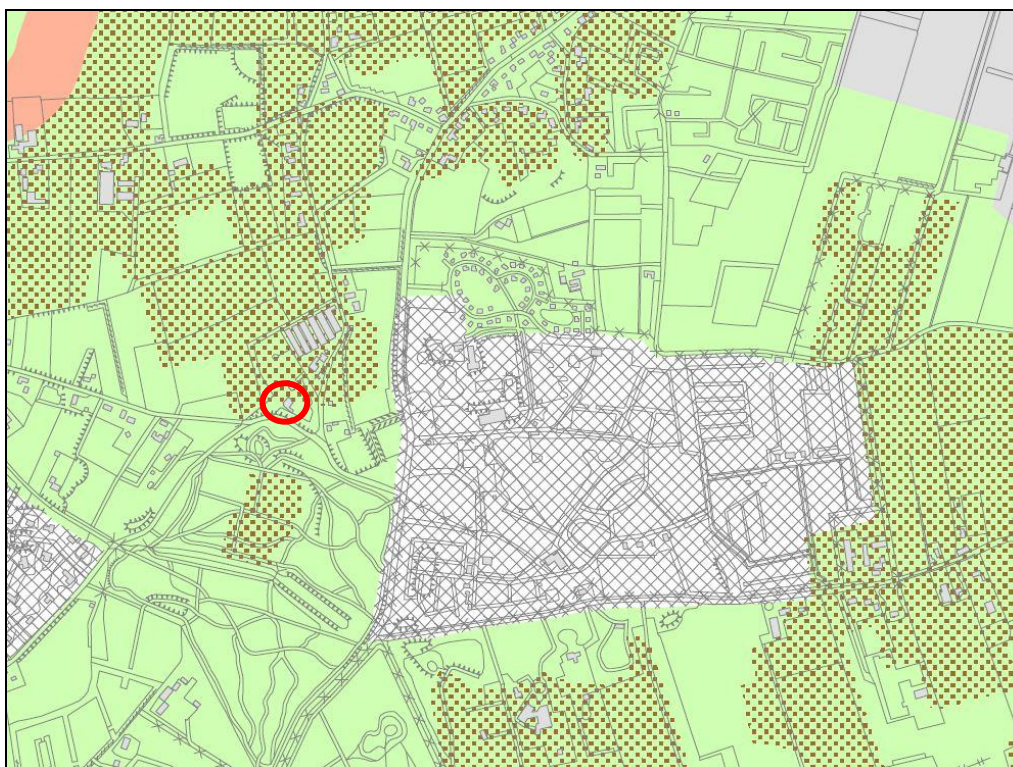
Daarnaast ligt de locatie in de regio 'West-Brabantse Venen'. Eén van de doelstellingen voor dit gebied is "het duurzaam en in samenhang behouden van het bodearchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap 'Dekzandrug Bosschenhoofd-Hoeven'". De relatief lage ligging van grote delen van de gemeente, de aanwezigheid van slecht doorlatende en slecht wateropnemende (leem-)lagen dicht aan de oppervlakte en de veelal haaks op de natuurlijke afwateringsrichting gelegen dekzandruggen, zorgden ervoor dat het gemeentelijk grondgebied sterk vernatte. Daardoor ontstonden omvangrijke veenpakketten. Deze veenbedekking is door natuurlijke erosie vrijwel volledig

verdwenen. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie.

Met het plan wordt aangesloten op de Cultuurhistoriekaart. Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Archeologie

De gemeente Halderberge heeft in de beleidsnota 'Ons geschreven verleden' haar archeologiebeleid vastgelegd. Het heeft tot doel het archeologisch erfgoed van de gemeente te beschermen en ontsluiten. Om inzicht te krijgen in welke archeologische vondsten in de gemeente Halderberge verwacht kunnen worden, hanteert de gemeente een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart maakt een onderscheidt tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het buitengebied. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 4.2 Archeologische advieskaart

Voor het plangebied is in overeenstemming met de Archeologische beleidskaart de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' respectievelijk 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Blijkens de regels behorende bij de dubbelbestemmingen is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlak van meer dan 500 m².

Beoordeling en conclusie

Het nieuwe bijgebouw kent een oppervlakte van circa 135 m². Daarmee overschrijdt het de grens van 500 m² niet. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Het aspect archeologie blijft beschermd door middel van behoud van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Mochten (in de toekomst) alsnog ingrepen in de bodem zijn voorzien die groter dan 500 m² zijn, zijn deze beschermd en is er dan alsnog archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling en conclusie

Er vindt geen wijziging plaats ten aanzien van kwetsbare functies. Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

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.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de Wet luchtkwaliteit als 'niet in betekenende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Beoordeling en conclusie

Er vindt geen toename plaats van het aantal wooneenheden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens wijzigt er niets ten aanzien van het blootstellingscriterium. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemmingen in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels sluiten aan bij de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

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. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten,

met de provincie 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.

Er is overleg geweest met ZEBRA Gasnetwerk B.V., DOW Benelux B.V. en Zeeland Refinery/Total betreffende de buisleidingen die in de buurt liggen van het plangebied. De genoemde netbeheerders hebben bevonden dat deze op voldoende afstand van de buisleidingen liggen. Gasunie Transport Services B.V. heeft voorgenoemd plan getoetst aan het huidige extern veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor diens aardgastransportleidingen en bevonden dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen leiding valt. De Brandweer Midden- en West Brabant heeft laten weten dat er gebruik kan gemaakt worden van het standaardadvies 2019 voor onderhavige situatie.

Rijkswaterstaat Zuid Nederland heeft in een reactie laten weten dat het plangebied niet ligt in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland en derhalve geen van hun belangen raakt.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp wijzigingsplan van 31 januari 2019 tot en met 13 maart 2019 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben belanghebbenden een zienswijze over het wijzigingsplan naar voren kunnen brengen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging hebben belanghebbenden geen zienswijzen naar voren gebracht over het concept wijzigingsplan. Er zijn geen reacties ingediend.