



Toelichting wijzigingsplan

"Oudlandweg 3 te Oudenbosch"
NL.IMRO.1655.BPW6033-C001



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID

Wijzigingsplan 'Oudlandweg 3 te Oudenbosch'

in opdracht van

Particulier initiatief

betreffende de locatie

Oudlandweg 3 te Oudenbosch
Gemeente Halderberge

documentkenmerk

1906/084/JOW-01

versie

vastgesteld

vestiging, datum

Breda, 4 mei 2022

opgesteld door:

drs. R. Schumacher
Junior projectleider RO

gecontroleerd door:

ing. J.A. Welmers
Senior 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. 088.44 02 900

E. info@tritium.nl

TRITIUM BRED »

Asselbergsstraat 12
4815 AB Breda
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 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Toetsing wijzigingsregels	7
2.4 Landschappelijke inpassing	9
Hoofdstuk 3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4. Relevante planologische aspecten	18
4.1 Bodem	18
4.2 Geluid	18
4.3 Flora en fauna	18
4.4 Stikstof	20
4.5 Water	20
4.6 Cultuurhistorie	24
4.7 Archeologie	26
4.8 Externe veiligheid	28
4.9 Luchtkwaliteit	34
4.10 Bedrijven en Milieuzonering	34
4.11 Kabels en leidingen	36
4.12 Geur	36
4.13 Milieueffectrapportage	38
Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving	39
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Hoofdstuk 1. Inleiding

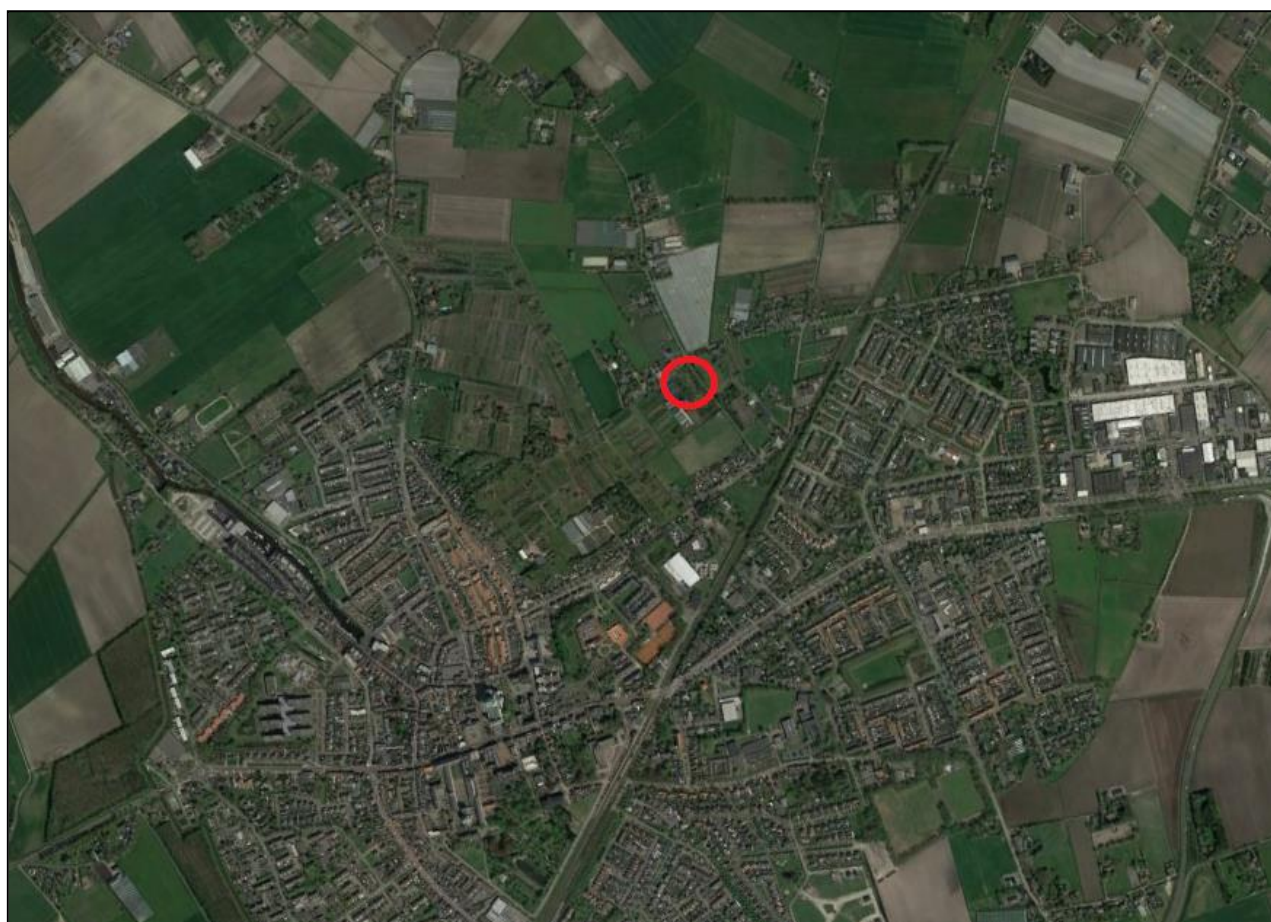
1.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel Oudlandweg 3 te Oudenbosch, gemeente Halderberge. De initiatiefnemer is de huidige eigenaar en gebruiker van het perceel.

Er is beoogd de bestaande (voormalige) bedrijfswoning te gebruiken als voormalige agrarische bedrijfswoning (VAB-woning) en deze daarmee te mogen gebruiken als 'reguliere' woning, onafhankelijk van een (agrarisch) bedrijf.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan in het buitengebied van de gemeente Halderberge, ten noorden het dorp Oudenbosch. Ten zuiden is het spoortraject Roosendaal-Dordrecht gelegen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Oudenbosch, sectie E, nummer 207. Het plangebied heeft een oppervlakte van 7.800 m².



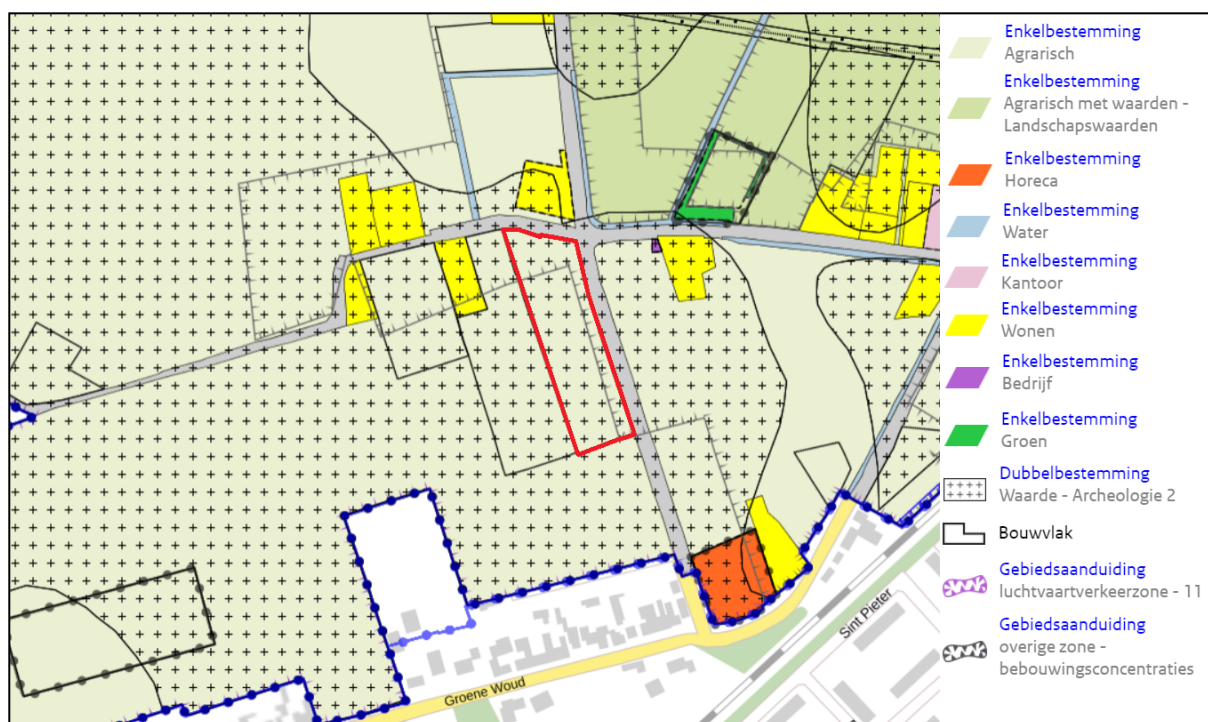
Figuur 1.1 Ligging plangebied (locatie rood omcirkeld) (bron: google maps)



Figuur 1.2 Kadastrale kaart (locatie blauw omlijnd) (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' van de gemeente Halderberge, vastgesteld op 14 december 2017. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Het bouwvlak beslaat het volledige perceel. Binnen deze bestemming is de uitoefening van één agrarisch bedrijf toegestaan. Naast bedrijfsgebouwen is er één bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Als laatst gelden voor de locatie de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – 11' en 'overige zone – bebouwingsconcentraties'.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 3.6.9 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder de bestemming 'Agrarisch' om de bestemming van het perceel onder voorwaarden te wijzigen naar 'Wonen' met de aanduiding VAB:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
- c. het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswooning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;
- d. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij:
 1. 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;
 2. het bestemmingsvlak maximaal 0,5 ha mag bedragen;
 3. er maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan is voor doelmatig gebruik, waarbij de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' wordt gebruikt om deze bijbehorende bouwwerken te duiden;
- 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';
- h. bij rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten met een oppervlakte groter dan 500 m² geldt de bestaande oppervlak als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

De toetsing aan bovenstaande regels vindt plaats in hoofdstuk 2 Planbeschrijving en hoofdstuk 4 Relevante planologische aspecten.

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 wijzigingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

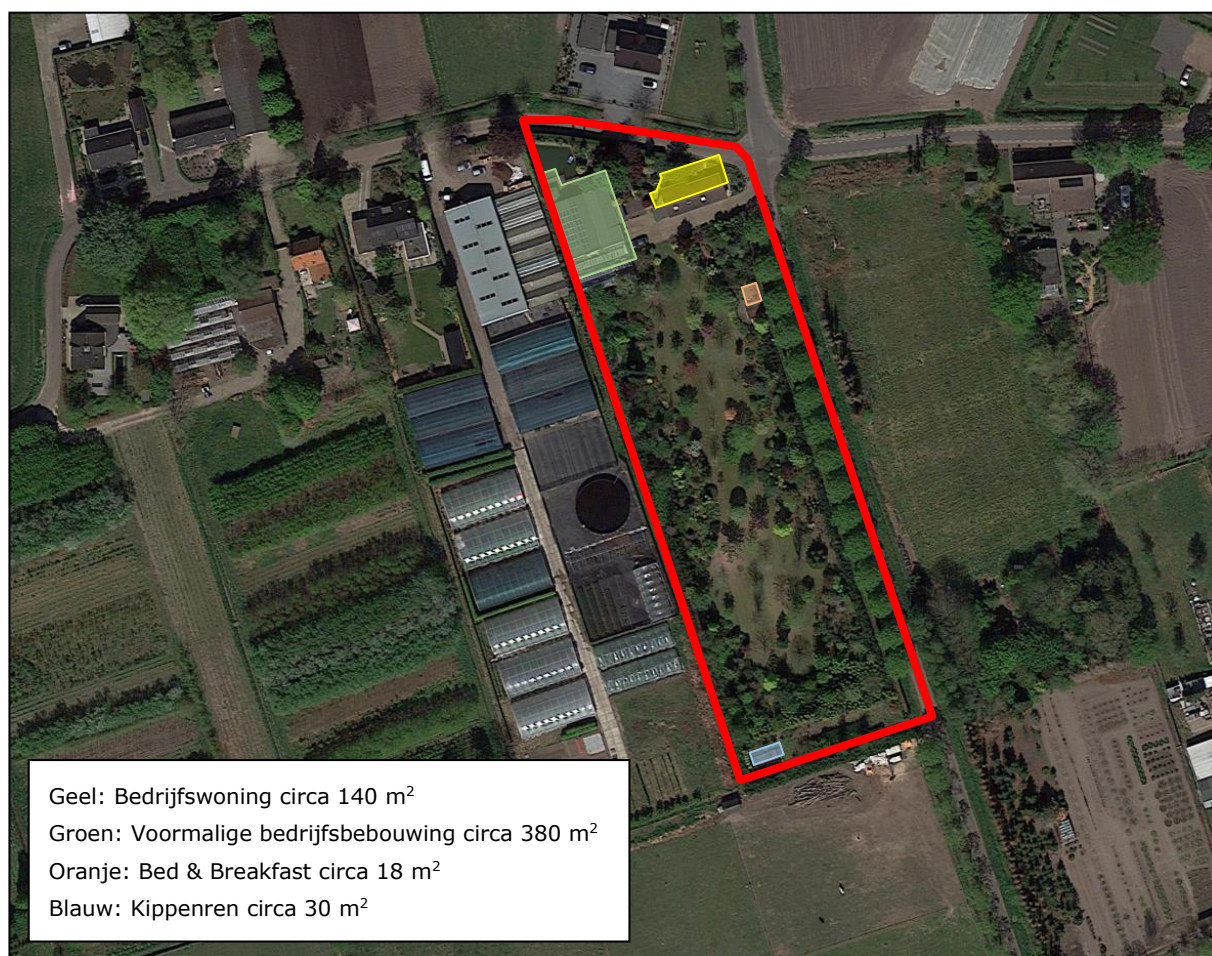
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Daarnaast wordt getoetst aan de wijzigingsregels zoals omschreven in het vorige hoofdstuk.

2.1 Huidige situatie

De bestaande bedrijfswoning is georiënteerd op en bereikbaar vanaf de Oudlandweg. Daarnaast is de woning georiënteerd op de Wolvenstraat en de Moerdijksestraat. In het plangebied was voorheen een boomkwekerij gevestigd. In de bestaande situatie is er naast een bedrijfswoning (circa 140 m²) ook voormalige bedrijfsbebouwing in de vorm van een schuur en kas (circa 380 m²) aanwezig op het terrein, evenals een tuinhuis wat is ingericht als een kort verblijf Bed & Breakfast (circa 18 m²) en een kippenren (circa 32 m²). In de kippenren worden momenteel hobbymatig kippen, hanen, pauwen en parelhoenen gehouden.

De bestaande bebouwing dateert uit circa 1910 en verkeert in een bouwkundig redelijke tot goede staat. Het perceel rondom de bestaande woning is ingericht als tuin en bevat voornamelijk bomen / bos met enkele open plekken.



Figuur 2.1 Bestaande situatie



Figuur 2.2 Foto locatie vanaf de Moerdijksestraat

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de huidige bestemming omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de aanduiding 'VAB' en wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. De bestaande bebouwing blijft behouden. Er worden geen wezenlijke ingrepen binnen het plangebied voorzien met uitzondering van een bijdrage aan het landschap. In het kader van de functieverandering is conform het afsprakenkader een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Daarin wordt voorzien middels de aanplant van bosschage op het perceel met inheemse soorten.

De kippenren zal worden verplaatst aangezien deze is gesitueerd ter plaatse van de situering van de noodzakelijke landschappelijke inpassing en zal binnen het bestemmingsvlak voor 'Wonen' worden gesitueerd (grotendeels ten zuiden van de voormalige bedrijfsbebouwing). Het voormalige tuinhuis, dat is ingericht als Bed & Breakfast voor kort verblijf, beoogt de initiatiefnemer behouden. De Bed & Breakfast is reeds conform artikel 3.4.2 van het vigerende bestemmingsplan zonder omgevingsvergunning toegestaan.

Met betrekking tot de voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing wordt het volgend doelmatig gebruik beoogd: de schuur en kas blijven behouden. De schuur wordt grotendeels gebruikt voor opslag. Opslag ten behoeve van de Bed & Breakfast, het onderhouden van de (sier)tuin en het hobbymatig houden van pluimvee van vissen. Daarnaast is in de schuur een tweede keuken, muziekstudio, een camperstalling, een werkplaats, een toilet en een wasruimte aanwezig, alle voor eigen gebruik. Op het dak liggen 34 zonnepanelen. Een deel van de voormalige kas wordt gebruikt voor het opkweken van nieuwe aanplanten voor de siertuin, het hobbymatig verbouwen van planten en gewassen en als loungeplek met een openhaardkachel.

2.3 Toetsing wijzigingsregels

Om voorgenoemde wijziging mogelijk te maken kan gebruik gemaakt worden van de in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB' binnen de bestemming 'Agrarisch'. Hieraan zijn enkele voorwaarden verbonden. Deze worden hierna verwoord en tevens getoetst.

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;

Het bouwvlak in het vigerend bestemmingsplan beslaat het gehele perceel. De functiewijziging voorziet op slechts een deel van het perceel, en heeft betrekking op het beoogde woonbestemmingsvlak. Voor het overige deel van het perceel komt het bouwvlak te vervallen.

- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatste is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;

Op 16 november 2010 is vastgesteld dat binnen de inrichting geen activiteiten meer plaatsvonden die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen. De inrichting is sindsdien verwijderd uit het bedrijvenbestand van de Regionale Milieudienst West-Brabant.

- c. het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;

Het agrarisch bouwvlak van circa 7.800 m² wordt volledig verwijderd.

- d. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;

Dit wordt in hoofdstuk 4 nader beschouwd.

- e. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

Dit wordt eveneens in hoofdstuk 4 nader beschouwd.

- f. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij:
 1. 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;
 2. het bestemmingsvlak maximaal 0,5 ha mag bedragen;
 3. er maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan is voor doelmatig gebruik, waarbij de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' wordt gebruikt om deze bijbehorende bouwwerken te duiden;

Het nieuwe bestemmingsvlak sluit aan op de aanwezige bebouwing. Het woonbestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². Daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en past het bestemmingsvlak binnen de maximale oppervlakte. De voormalig agrarisch bedrijfsbebouwing, inclusief kippenren en bed & breakfast, (bijgebouwen) beslaat circa 430 m². Er wordt voldaan aan de voorwaarde van maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing welke toegestaan is voor doelmatig gebruik (onder andere opslag). Deze bestaande oppervlakte is als zodanig als maximum oppervlakte opgenomen op de verbeelding.

- 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';

In de Regionaal Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap van het landschap in de regio West-Brabant zijn eenduidige afspraken gemaakt die de regio West-Brabant en de provincie Noord-Brabant hebben gemaakt met betrekking tot de toepassing van het principe Kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit wordt nader in paragraaf 2.4 beschouwd.

- h. bij rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten met een oppervlakte groter dan 500 m² geldt de bestaande oppervlakte als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Er zijn geen rijks-, provinciale en/of gemeentelijke monumenten binnen het plangebied gelegen. De oppervlakte van de bijgebouwen is kleiner dan 500 m².

2.4 Landschappelijke inpassing

Het planvoornemen bestaat uit het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB'. De bedrijfswoning wordt hierbij omgezet naar een burgerwoning. De bestaande bebouwing blijft behouden. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats.

De Regionaal Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals genoemd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hier is bij onderhavig plangebied sprake van. Elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het bestaand stedelijk gebied, moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan: landschappelijke inpassing (van bebouwing), toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding, slopen van bebouwing en/of een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Ook voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, extra investeringen in beeldkwaliteit en watergerelateerde elementen, zoals poelen, worden als kwaliteitsverbetering van het landschap gezien. Groen- of landschappelijke structuren die onderdeel uitmaken van een stedelijke uitbreiding/ontwikkeling of de inrichting van (recreatieve) bedrijfspercelen worden hier niet toe gerekend. Landschappelijke inpassing van deze gebieden en terreinen in het buitengebied wel.

De regio West-Brabant meent dat het begrip elke ruimtelijke ontwikkeling genuanceerd dient te worden op basis van de ruimtelijke invloed die een beoogde ontwikkeling heeft, en onderscheidt derhalve drie categorieën:

- Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- 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;

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

Onderhavige ontwikkeling wordt beschouwd als een categorie 2 ontwikkeling. Het gaat namelijk om een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met VAB aanduiding, waarbij de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 5.000 m² en waarbij de oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing minder dan 500 m² is.

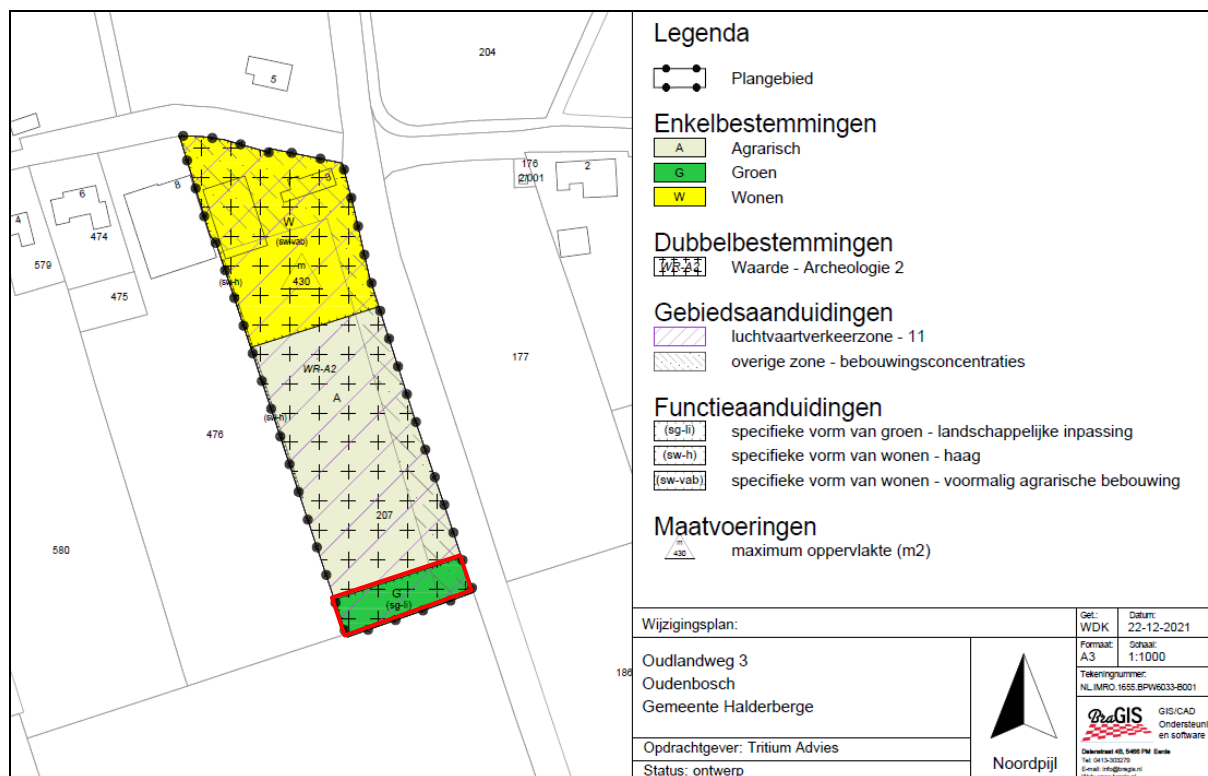


Figuur 2.3: Directe groen om plangebied heen

De huidige bebouwing is in de huidige situatie reeds landschappelijk ingepast. Rondom de bebouwing is al veel groen aanwezig, in de vorm van bomen, hagen en graslanden.

Bij een ontwikkeling van categorie 2 is inpassing nodig, volgens een bepaalde planten/bomenlijst met een omvang van $(2 \times \text{ lengte} + 1 \times \text{ breedte}) \times 3$ meter. De lengte van de bouwvlak in het wijzigingsplan bedraagt (gemiddeld) circa 65 meter. De breedte van het bouwvlak in het wijzigingsplan bedraagt (gemiddeld) circa 48 meter. Hiermee komt de eis ten aanzien van de omvang van de bosschage op $((2 \times 65) + (1 \times 48) \times 3) = 534 \text{ m}^2$.

In de bestaande situatie beslaat het gebied tot en met de haag aan de zuidkant van het perceel de begroeiing voornamelijk uit kalkvalerianen. Dit gebied wordt bestemd voor Groen, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. Figuur 2.4 weergeeft de verbeelding van het wijzigingsplan, met rood omlijnd de locatie waar landschappelijk wordt ingepast.



Figuur 2.4: gebied landschappelijke inpassing (rood omlijnd).

Dit beslaat een gebied van circa 600 m². Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de eis voortkomend uit de rekenregel. Door de kalkvalerianen te verwijderen, en een bosje met verschillende inheemse plantensoorten te planten, wordt binnen zowel het plangebied als de omgeving een verrijking gebracht van het aanwezige flora. Over de aanplant van inheemse soorten wordt gedacht aan het creëren van een hoogstamboomgaard van zoete kers, peer en appelbomen. Zo blijft er evenals nog ruimte om gebruik te maken van de poort. Daarmee wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering zoals gesteld in het afsprakenkader.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onderhavig plan sluit aan bij de structuurvisie, aangezien het niet in strijd is met de nationale belangen.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd welke per 1 juli 2017 is geactualiseerd. In de nieuwe 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling, uitsluitend in de vormverandering van het bestemmingsvlak. Er worden geen nieuwe (extra) woningen toegestaan. Een nadere toetsing van het voorliggend plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is op 14 december 2018 vastgesteld en is tot stand gekomen met inbreng van professionals, inwoners, overheden en marktpartijen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Deze visie beschrijft Brabant in 2050: welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend. In de Omgevingswet ziet de provincie de gemeente als eerstverantwoordelijke betreffende het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie ziet vanuit een toegevoegde waarde in hoofdzaak drie rollen voor zichzelf: richting geven met betrekking tot visievorming, het benoemen van doelen en randvoorwaarden benoemen, het stimuleren van kennisontwikkeling en –onderzoek en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Hierbij zijn de hoofdpogaven van de Omgevingsvisie belangrijk: energietransitie, klimaatproof worden, een slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Hiernaast benoemt de Omgevingsvisie hoe de provincie wil denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingswet bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, bijvoorbeeld voor natuur, water, veiligheid, ruimtelijke ordening en dergelijke, staan momenteel in bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet thuis in een programma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening. De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor de uitvoering. De keuze welke programma's worden uitgewerkt staat momenteel niet vast.

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 beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de structuurvisie is de locatie gelegen in landelijk gebied binnen de aanduiding 'Accent agrarische ontwikkeling'. Dit behelst gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Dit zijn de zeeklei, de rivierklei, de peelseek en de omgeving van Zundert, Rijsbergen en Achtmaal. Het plangebied is gelegen in een zeekleigebied. Dit is een open gebied met grootschalige landbouw. Grondgebonden veehouderij, akkerbouw, vollegrondsgroenteteelt en glastuinbouw zijn hier de dominante sectoren. 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.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden. Dit zijn onderwerpen die de provincie moet regelen in een omgevingsverordening.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2021 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019 (geconsolideerd op 1 maart 2020). Daarmee zijn de 6 provinciale vorderingen (waaronder de Verordening Ruimte) vervallen.

In de verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Hiervoor zijn verschillende kaarten opgesteld. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht:

Kaart 2 Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Het plangebied is binnen het thema 'landbouw' gelegen binnen de aanduiding 'landelijk gebied'. Binnen deze kaart gelden regels met betrekking tot de ontwikkeling van agrarische bedrijven, verboden op uitbreidingen van veehouderijen, mestbewerking en zorgvuldige veehouderijen. Er worden geen veehouderijen mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Derhalve vormt het aspect 'landbouw' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 3 instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied, in een landelijke kern. Aan het stedelijk gebied zijn verschillende voorschriften verbonden. De relevante voorschriften worden hieronder besproken:

- Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionaal gemaakte afspraken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

In paragraaf 2.1 is op beide aspecten ingegaan. Het planvoornemen betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling en past binnen de regionaal gemaakte afspraken.

- Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in ofwel Stedelijk gebied ofwel Landelijk gebied en daarmee de ecologische waarden en kenmerken van een gebied gelegen in het Natuur Netwerk Brabant aantast, moet ingaan op enerzijds hoe de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en anderzijds hoe de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

Met het planvoornemen worden geen gebieden aangetast die gelegen zijn in het Natuur Netwerk Brabant.

De voorschriften met betrekking tot veehouderijen en windturbines zijn niet van toepassing. Er wordt voldaan aan de voorschriften met betrekking tot het stedelijk gebied. Met betrekking tot de aanduiding 'landelijke kern' behoort het planvoornemen te passen binnen het regionaal overleg. Dit is behandeld in paragraaf 2.1. Derhalve vormt het aspect 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 6 instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen de aanduidingen 'landelijk gebied' en 'gemengd landelijk gebied'.



Figuur 3.1: plangebied binnen de basiskaart Landelijk gebied (woning aangeduid met rode druppel)

Landelijk gebied

Met betrekking tot de aanduiding 'landelijk gebied' worden regels gesteld met betrekking tot bestaande en nieuwe veehouderijen, ontwikkeling van nieuwe functies in een kernrandzone, een bestemmingsplan van toepassing zijnde op Landelijk gebied, een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch-verwant bedrijf in landelijk gebied, windturbines, zonneparken, landgoederen, ruimte-voor-ruimte kavels en het Natuur Netwerk Brabant. Deze regels zijn niet relevant voor het planvoornemen.

Een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning indien verzekerd is dat er geen splitsing plaatsvindt van de woning in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing gesloopt wordt. Er vindt geen splitsing plaats. Daarnaast is er binnen het plangebied geen overtollige bebouwing gelegen. Daarnaast dient een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in Landelijk Gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap is behandeld in paragraaf 2.4.

Gemengd landelijk gebied

In een gemengd landelijk gebied gelden regels met betrekking tot grondgebonden teeltbedrijven, vrije-tijds voorzieningen, agrarisch-verwante bedrijven, overig-agrarische bedrijven, lawaaisport en niet-agrarische bedrijven (mestbewerking). Deze regels zijn niet relevant voor het planvoornemen.

Kaart 8 instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Er dient rekening gehouden te worden met de norm voor wateroverlast. Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Voor het plangebied en de daarbinnen gelegen bebouwing geldt derhalve een overstromingskansnorm van éénmaal per 10 jaar (voor grasland).

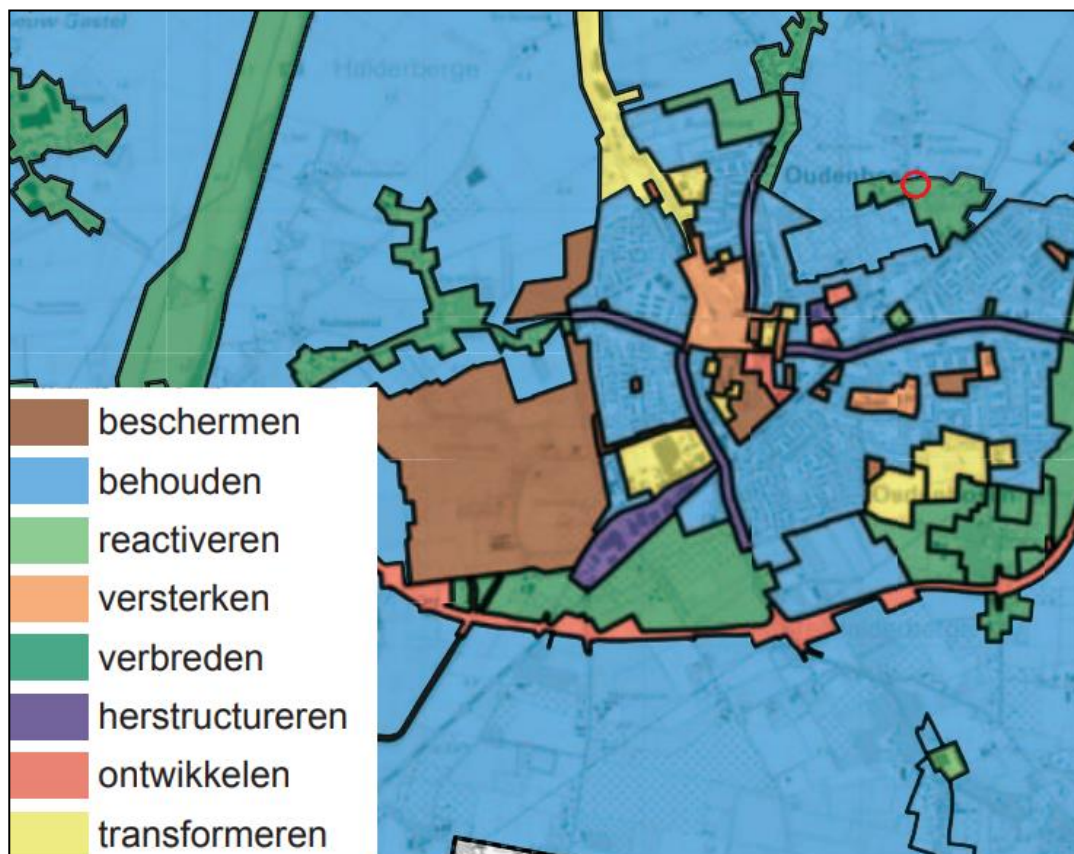
Conclusie

In onderhavige situatie vindt er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats, is er geen sprake van overtollige bebouwing en is de vestiging van andere functies uitgesloten. Daarmee past het planvoornemen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. De vormverandering van het bestemmingsvlak gaat niet gepaard met uitbreiding van het ruimtebeslag. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats binnen het plangebied. De bedrijfswoning zal enkel in gebruik genomen worden als burgerwoning. Daarmee is het planvoornemen niet in tegenstrijdigheid met het provinciaal beleid.

3.3 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'.



Figuur 3.2: Uitsnede strategiekaart structuurvisie Halderberge 2025 (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied ligt daarin in de zone 'verbreden'. In deze strategie worden functies toegevoegd aan gebieden waarvan de hoofdfunctie prima functioneert. De variëteit aan functies in deze gebieden wordt als het ware verbreed. De bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' om zo een bedrijfswoning naar een (voormalig agrarische) woning te wijzigen sluit aan op de gehanteerde strategie in dit deel van de gemeente Halderberge. Het planvoornemen gaat niet in tegen de uitgangspunten zoals gesteld om de structuurvisie Halderberge 2025.

Welstandsnota 2017 gemeente Halderberge

Er wordt niets gewijzigd aan de huidige bebouwing op het perceel. Derhalve hoeft niet getoetst te worden aan de uitgangspunten zoals gehanteerd in de Welstandsnota 2017.

Hoofdstuk 4. Relevante planologische aspecten

4.1 Bodem

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' de bestemming 'Agrarisch'. Binnen het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB'. Daarbij betreft het planvoornemen enkel de wijziging van een bestemming met de daarmee samenhangende wijziging van een bedrijfswoning naar een (voormalig agrarische) woning. Naar aanleiding van het beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten van de vorige eigenaar heeft Agro Milieu een nulsituatie-bodemonderzoek uitgevoerd (Agro Milieu, Oudlandweg 3 te Oudenbosch, projectnummer 15770, 26 april 1999). Hieruit is gebleken dat niet met bodembedreigende stoffen destijds is gewerkt. Tussen de tijdsperiode van het uitvoeren van dit bodemonderzoek en het opstellen van dit wijzigingsplan hebben er geen andere bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden; er is enkel sprake geweest van ('illegaal') wonen. Er vindt geen herinrichting c.q. veranderingen plaats op het perceel. Derhalve wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht ten behoeve van de beoogde (bestemmings)wijziging. Er vinden geen ingrepen in de bodem plaats, er vinden eveneens geen nieuwe bodembedreigende activiteiten plaats.

4.2 Geluid

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' de bestemming 'Agrarisch'. Er zijn binnen het bestemmingsplan regels opgenomen om de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB' mogelijk te maken. Het planvoornemen behelst onder andere het wijzigen van een bedrijfswoning naar een (voormalige agrarische) woning. Indien de wijziging via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. De Wet geluidhinder stelt vast dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving in de Nederlandse wetgeving. Er kan grofweg een onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming binnen de Wnb.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden: Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden. De Minister van Economische Zaken wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Het NNN is in Noord-Brabant uitgewerkt in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten.

In de provincie Noord-Brabant wordt voor een aantal soorten vrijstelling verleend in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Het betreft onder andere aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos en woelrat.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Brabant. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Hollands Diep (gebiedsnummer 111) en is met circa 9 kilometer van het plangebied relatief ver weg gelegen. Op grond van artikel 2.7 lid 2 van de Wnb is het verboden om zonder vergunning projecten of andere handelingen uit te voeren die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Er is in het planvoornemen geen sprake van sloop van gebouwen en herinrichting van het bestaande groen binnen het perceel. Bij het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt gebruik gemaakt van bestaande vloer-, muur- en dakconstructies. Derhalve vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de beoogde omzetting.

Zorgplicht

Bij alle werkzaamheden geldt altijd de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming. Indien tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

4.4 Stikstof

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van 'significante effecten' is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

In 2009 werd afgesproken het stikstofprobleem 'programmatisch' te gaan aanpakken. Dit heeft geleid tot 'Programma Aanpak Stikstof' (PAS). Met het PAS is ontwikkelingsruimte beschikbaar gesteld voor nieuwe economische ontwikkelingen (projecten). Tegelijkertijd zijn met het PAS maatregelen vastgesteld waarmee geborgd wordt dat de natuurlijke kenmerken van de natuurgebieden niet worden aangetast. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) niet aan de orde.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft het Hollands Diep op 9 kilometer afstand. Dit Natura-2000 gebied is dermate ver van het plangebied afgelegen en het planvoornemen is dusdanig kleinschalig van aard dat significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof uit te sluiten zijn. Immers wordt er in de huidige situatie al gewoond en zal planologisch gezien er juist een verbetering plaatsvinden ten aanzien van stikstofdepositie, gezien de inmiddels stopgezette agrarische bedrijfswerkzaamheden met het wijzigingsplan niet meer mogelijk worden gemaakt. Er worden voorts geen verbouwingswerkzaamheden voorzien die een significante stikstofemissie veroorzaken. Een vergunning het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde.

4.5 Water

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes 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.

Beleid waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Halderberge. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of

werkt binnen het gebied van waterschap Brabantse Delta. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook de taak van het waterschap.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 (vastgesteld 14 oktober 2015). Het beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van het water- en zuiveringssysteem voor periode 2016-2021.

Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn:

- risico's beheersen:
 - overstromingsrisico's vanuit rivieren;
 - voldoende water van voldoende kwaliteit;
 - gezonde leefomgeving;
 - bevaarbare rivieren en kanalen;
- duurzame ontwikkeling van de leefomgeving:
 - robuust beheer van keten en systeem;
 - kwaliteit van de openbare ruimte;
 - natuurontwikkeling;
 - economische ontwikkeling;
- maatschappelijk verantwoord en vernieuwend:
 - circulaire economie;
 - duurzame energie;
 - verbonden met de maatschappij;
 - gezondheid;
- effectief en efficiënt:
 - samenwerking met partners;
 - partner in crisisbeheer;
 - assetmanagement.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's c.q. speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een verordening; de Keur en de Legger.

Keur Waterschap Brabantse Delta 2015

De 'Keur Waterschap Brabantse Delta 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van waterschap Brabantse Delta. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd 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 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 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² 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 (m³) = toename verhard oppervlak (m²) 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.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Halderberge heeft haar waterbeleid opgenomen in het beleidsdocument 'Gemeentelijk Rioleringsplan Halderberge 2020 - 2023', vastgesteld op 18 juli 2019. In het plan wordt beschreven hoe het stedelijk watersysteem in de huidige situatie functioneert en met welke uitdagingen en ontwikkelingen de gemeente in de nabije toekomst te maken krijgen. Dit dient als vertrekpunt voor de visie op lange termijn en onze strategie op korte termijn en een transparante, toekomstbestendige financiering.

Het gemeentelijke waterbeheer staat niet op zich, maar is continu in beweging door diverse uitdagingen en ontwikkelingen. De belangrijkste zijn onderstaand beschreven en vormen de basis voor de speerpunten voor de planperiode 2020-2023:

- klimaatverandering;
- uitputting energie en grondstoffen;
- veranderende wetgeving;
- energietransitie;
- participatie en bewustzijn;
- vitaliteit;
- veiligheid.

De gemeente heeft een zorgplicht voor afvalwater en hemelwater. De gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater heeft betrekking op het afvloeiend hemelwater van openbaar

terrein en afvloeiend hemelwater dat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente Halderberge wenst ontwikkelingen te benutten om het grondwater aan te vullen en ervoor zorg te dragen dat het stedelijk watersysteem niet zwaarder wordt belast. Hiervoor heeft de gemeente een bergingseis voorgeschreven aan de hand van het oppervlak van de voorgenomen ontwikkeling en/of de toename van het verhard oppervlak. Deze bergingseis geldt bij een toename aan verhard oppervlakte, afhankelijk of het plangebied gelegen is in bestaand bebouwd gebied.

Ambitie gemeente afvoer van hemelwater

De gemeente Halderberge hanteert het uitgangspunt dat hemelwater en afvalwater niet onnodig met elkaar gemengd worden. Het streven is om zo min mogelijk hemelwater via de riolering naar de zuivering te transporteren. Bij wijkreconstructies en/of rioolwerkzaamheden wordt in overleg met het waterschap Brabantse Delta een lokale afweging gemaakt of afkoppelen gewenst is.

De gemeente hanteert het uitgangspunt dat hemelwater en afvalwater bij woningrenovatiwerkzaamheden gescheiden wordt aangeboden. Bij nieuwe uitbreidingen en inbreidingen wordt hemelwater niet meer afgevoerd naar de RWZI, maar lokaal verwerkt. Dit mag daarbij geen nadelige gevolgen voor het watersysteem hebben (hydrologisch neutraal). Voor nieuwe stelsels gaat de gemeente standaard uit van een volledig gescheiden stelsel, tenzij dit om andere redenen niet doelmatig is (bijvoorbeeld bij stedelijke inbreidingen omringd door gemengde stelsels).

De verantwoordelijkheid voor het afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt primair bij de perceeleigenaar. Bij verbouwingen en kleinschalige vervangende nieuwbouw (in bestaand stedelijk gebied) dient de eigenaar, vooruitlopend op de toekomst, alvast een gescheiden riolering aan te leggen tot aan de perceelsgrens.

De gemeente Halderberge hanteert, in navolging van het landelijk beleid vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water en Waterbeheer 21^{ste} eeuw, de volgende tritsen voor de omvang met hemelwater:

- Waterkwantiteitstrits
 - Vasthouden (bijvoorbeeld door gebruik te maken van doorlatende verharding);
 - Bergen (bijvoorbeeld door een infiltratievoorziening);
 - Afvoeren (bijvoorbeeld met apart hemelwaterriool afvoeren naar oppervlaktewater).
- Waterkwaliteitstrits
 - Schoonhouden (bijvoorbeeld geen uitlogende bouwmaterialen toepassen);
 - Scheiden (bijvoorbeeld aparte hemelwaterriolering aanleggen);
 - Schoonmaken (bijvoorbeeld toepassen bodempassage).

Er wordt gestreefd naar een volledig gescheiden inzameling en verwerking van afval- en hemelwater, zolang de lokale situatie dit toelaat. Onder andere door het afkoppelen wordt invulling gegeven aan de bovenstaande tritsen.

Afkoppelen van verhard oppervlak is één van de manieren om te komen tot een duurzame waterhuishouding. Duurzaam is hierbij een oplossing met een zo min mogelijk negatief en een zo veel mogelijk positief effect voor het milieu tegen aanvaardbare kosten.

Indien een retentieopgave van toepassing is, bekijken de ontwikkelaars, gemeente en Waterschap of er kansen zijn om gelijktijdig de waterkwaliteit en/of belevingswaarde van de leefomgeving te

vergroten, bijvoorbeeld door vergroening, verdrogingsbestrijding, etc. Het uitgangspunt hierbij is dat de retentievoorziening binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Situatie plangebied

Aan zowel de overzijde van de wegen Wolvenstraat als de Oudlandweg bevindt zich een B-watergang. Deze watergangen zijn niet gelegen binnen het plangebied, er zijn geen ingrepen aan deze watergangen voorzien. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, met uitzondering van een vijver.

Het plangebied is niet gelegen binnen en beschermd gebied zoals opgenomen in de Keur van het Waterschap Brabantse Delta.

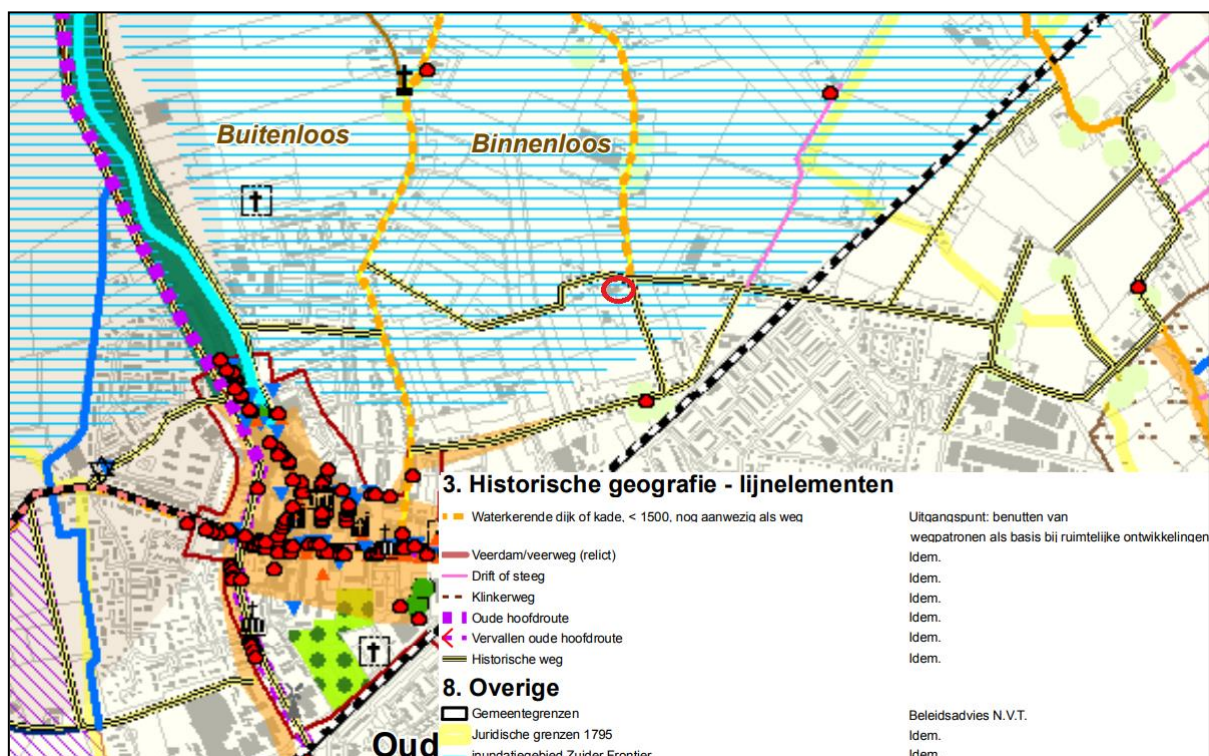
Invloed planvoornemen

Het planvoornemen betreft slechts een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en een omzetting van een agrarisch bedrijfswoning naar een (voormalig agrarisch) woning. De bestaand woning blijft gehandhaafd, er vinden géén bouwactiviteiten plaats. Er wordt eveneens geen verharding toegevoegd danwel vervangen. Derhalve is er voor onderhavig planvoornemen geen sprake van een retentieopgave.

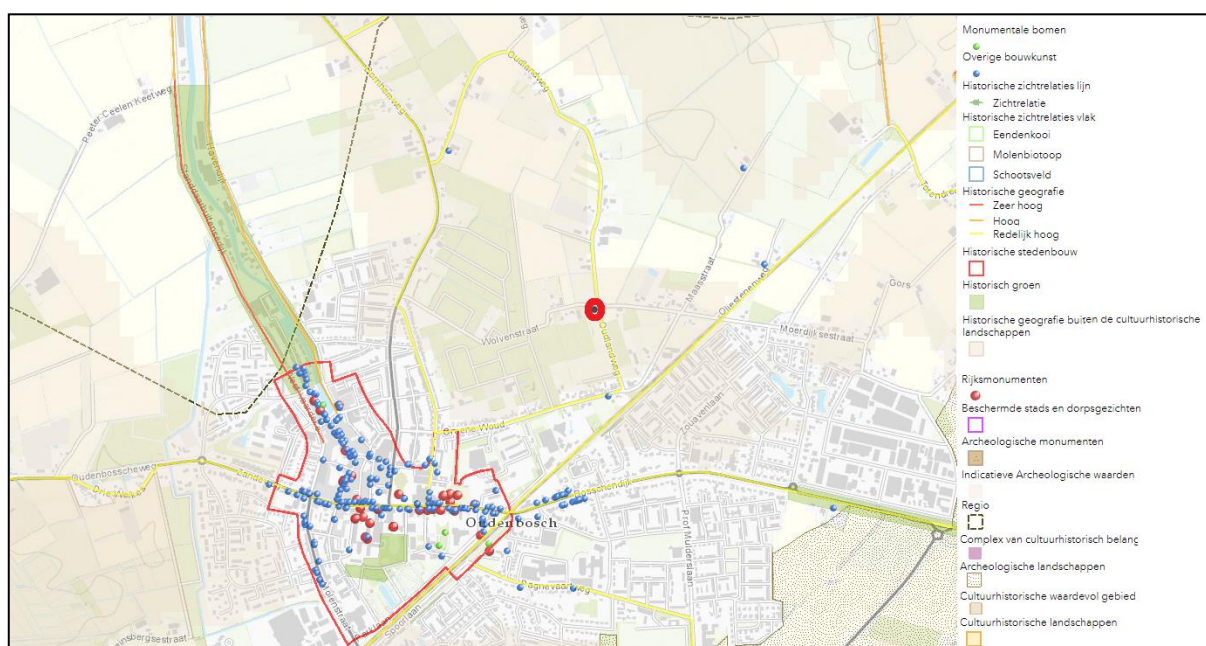
Indien er (in de toekomst) bouwactiviteiten plaats vinden wordt geadviseerd gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.6 Cultuurhistorie

De gemeente heeft op 22 september 2011 haar beleidsnota cultureel erfgoed '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 Halderberge (plangebied rood omcirkeld)



Figuur 4.2: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant (plangebied rood omcirkeld met zwarte stip)

Het plangebied ligt in de regio 'West-Brabantse Venen'. Eén van de doelstellingen voor dit gebied is "het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (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

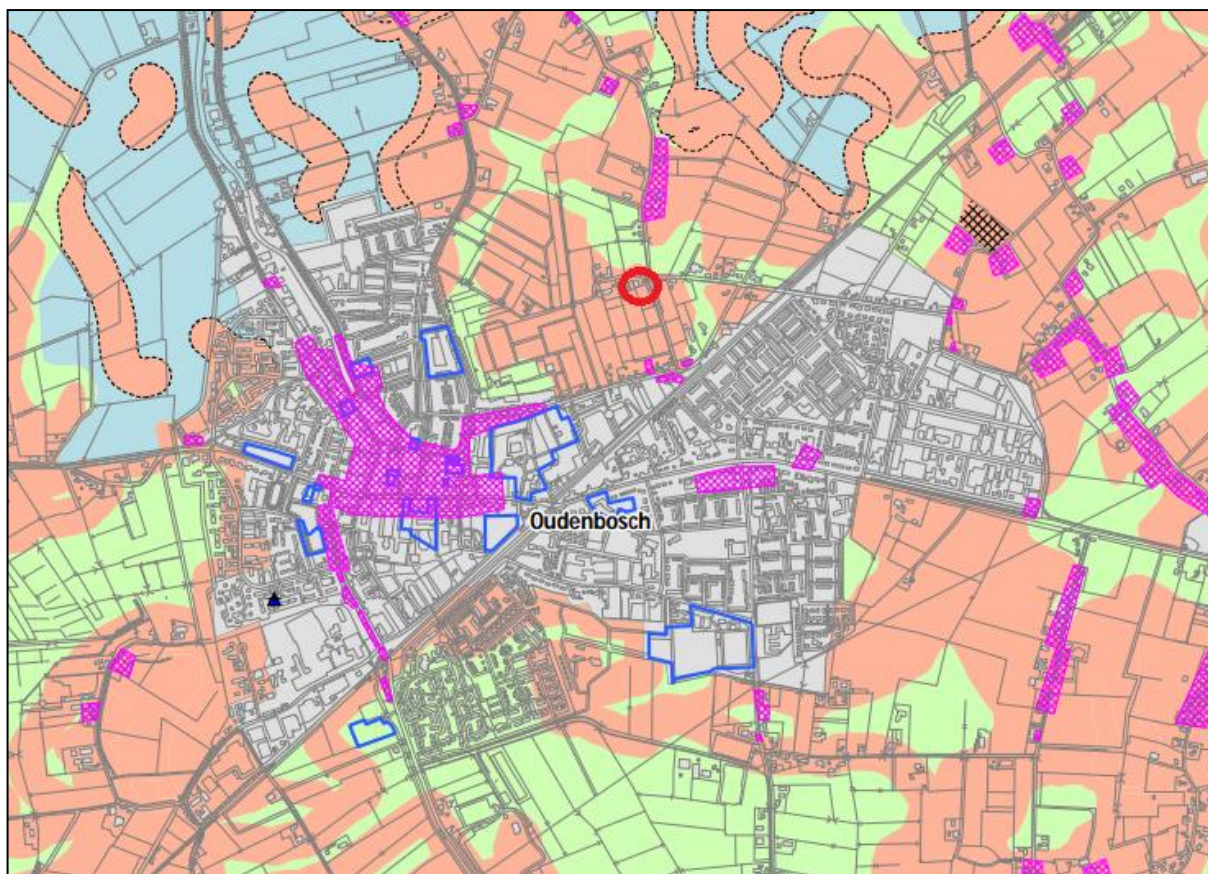
veenbedekking is door natuurlijke erosie vrijwel volledig verdwenen. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie.

Uit de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart blijkt het plangebied gelegen in het inundatiegebied Zuider Frontier. Dit is een oude verdedigingslinie. In dergelijke gebieden werd het land onder water gezet, bijvoorbeeld door een dijk door te steken. Dit was eeuwenlang een veel toegepaste tactiek in tijden van oorlog. Het doel was een onbegaanbaar en onbevaarbaar terrein te creëren om de vijand tegen te houden.

Voorts is het plangebied gelegen aan een historische weg, zoals weergegeven op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart Halderberge, en conform de cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant aan een weg met als waarde 'redelijk hoog'. Het planvoornemen (bestemmingswijziging en wijziging van een bedrijfswoning naar een (voormalig agrarische) woning) doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het gebied noch van de Oudlandweg. Met het planvoornemen wordt aangesloten op de Cultuurhistoriekaart. Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7 Archeologie

De gemeente Halderberge heeft in de beleidsnota 'Ons geschreven verleden' uit 2011 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 geheel in het buitengebied.



Figuur 4.3 Archeologische advieskaart: alle perioden (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied heeft op de archeologische advieskaart een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit één of meer van de onderscheiden perioden (Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen). Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', conform het vigerend plan opgenomen. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarden. Blijkens de regels behorende bij de dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlak van meer dan 500 m² en/of graafwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper dan 0,40 meter gaan, er vervanging, vernieuwing, verandering en/of nieuwbouw plaatsvindt buiten de bestaande bebouwing om.

Onderhavig initiatief betreft een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en de wijziging van de bedrijfswoning naar een (voormalige agrarische) woning. Er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt of ingrepen in de bodem voorzien. Daarmee is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het aspect archeologie blijft beschermd door middel van behoud van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Mochten (in de toekomst) alsnog bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlak van meer dan 500 m², graafwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper dan 0,40 meter gaan en/of er vervanging, vernieuwing, verandering en/of nieuwbouw plaats vindt buiten de bestaande bebouwing om, is de bodem beschermd en is er alsnog archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

4.8 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.

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet namelijk beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico verantwoord te worden. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Dit onderzoek beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor de omgevingsvergunning.

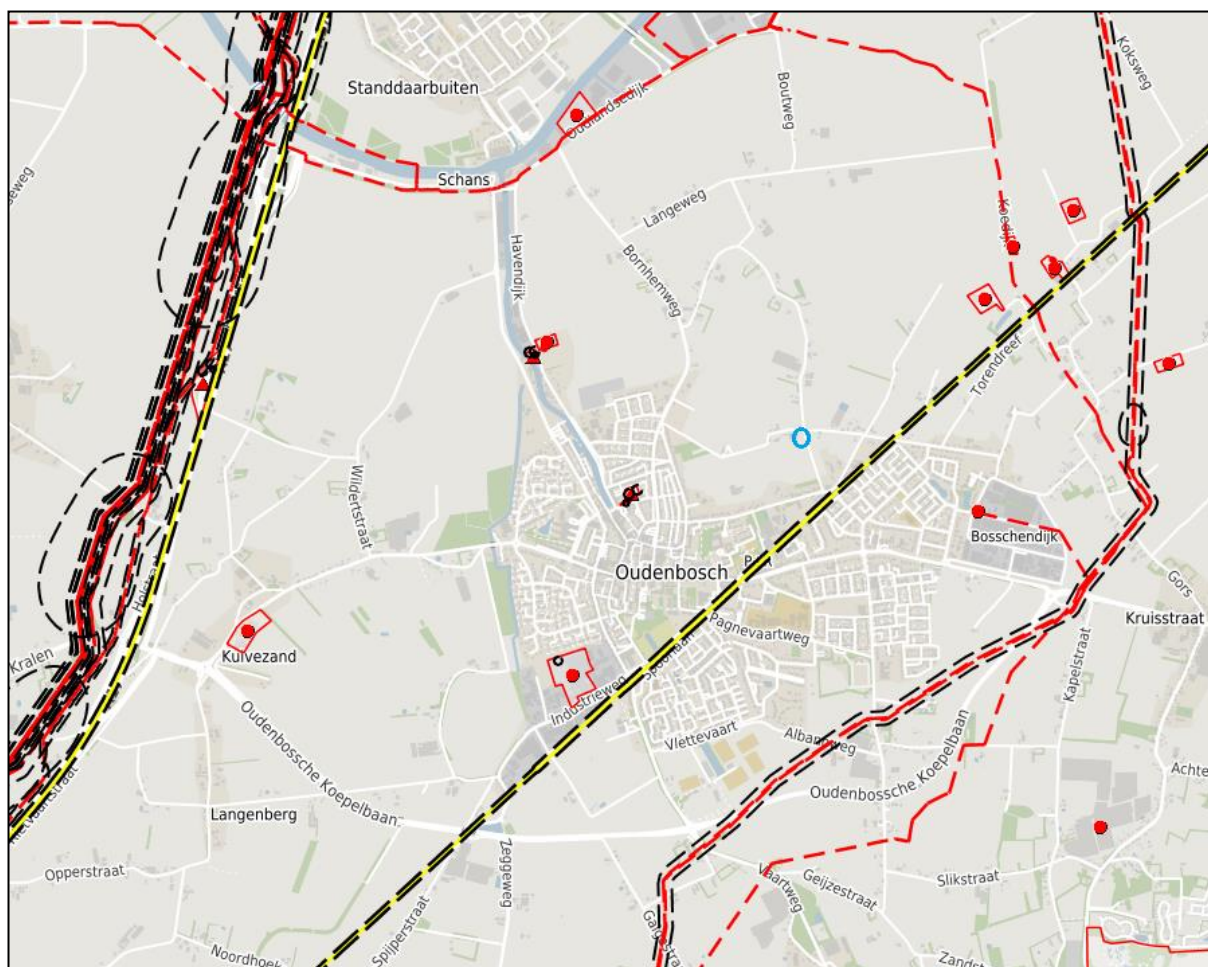
Inventarisatie

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten).

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied verschillende risicobronnen aanwezig zijn, waarbij de volgende relevant zijn:

- de transportroute over de spoorlijn Roosendaal – Breda (ten zuiden van het plangebied);
- de transportroute over de Rijksweg A17.

De in de omgeving liggende buisleidingen en inrichtingen zijn op een dusdanig ruime afstand van het plangebied verwijderd dat het plangebied niet gelegen is in diens invloedsgebieden.



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart (locatie blauw omcirkeld)

Spoorweg Zevenbergschen Hoek aansl. – Roosendaal Oost (spoorwegtraject 35AG.5)

Op onderhavig traject (spoorwegtraject 35AG.5) is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Conform "Bijlage II. Tabel Basisnet spoor" van Regeling basisnet geldt er eveneens een plaatsgebonden risico van 18 meter. Er is een warme/koude Blevé verhouding A van 0.15 en een warme/koude Blevé verhouding B2 van 0.86. Met deze verhouding wordt aangegeven hoe vaak een warme Blevé voorkomt ten opzichte van een koude Blevé. Van de spoorlijn zijn voorts de gegevens in navolgende tabel 2 bekend.

Tabel 1: gegevens spoorlijn (route 35AG.5)

Stofcategorie		Hoeveelheden (ketelwagens)	Maximale effectafstand (m)
A	Brandbaar gas	19020	460
B2	Toxisch gas	4960	995
B3	Zeer toxisch gas	50	> 4000
C3	Zeer brandbare vloeistof	20340	35
D3	Toxische vloeistof	4260	375
D4	Zeer toxische vloeistof	1890	> 4000

Over de spoorlijn worden zowel brandbare en toxische gassen als vloeistoffen vervoerd. Het plangebied valt binnen de maximale effectenafstanden van stofcategorieën A, B2, B3, D3 en D4.

Indien risicobronnen op meer dan 200 meter afstand van het plangebied zijn gelegen hoeft geen berekening plaats te vinden van de (toename van) de hoogte van het groepsrisico. Op meer dan 200 meter heeft de aanwezigheid van personen namelijk geen significant effect meer op de hoogte van het groepsrisico. In onderhavige situatie is de risicobron (spoorlijn) op circa 335 meter gelegen van het plangebied. Het groepsrisico hoeft derhalve niet berekend te worden. Wel dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden vanwege de ligging van het plangebied binnen de maximale effectafstand van de stoffen A, B2, B3, D3 en D4.

Rijksweg A17 (wegvak B13)

De A17 ligt op circa 3.000 meter van het plangebied af. Van de vervoerde stoffen zijn de volgende gegevens beschikbaar:

Tabel 2: gegevens Rijksweg A17

Stofcategorie		Hoeveelheden (ketelwagens)	Maximale effectenstand (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	22443	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	29238	45
LT1	Toxische vloeistoffen	3505	730
LT2	Toxische vloeistoffen categorie 2	3118	880
LT3	Toxische vloeistoffen categorie 3	99	>4000
LT4	Toxische vloeistoffen categorie 4	0	>4000
GF1	Brandbare gassen	201	40
GF2	Brandbare gassen	2137	280
GF3	Licht ontvlambare gassen	2118	355
GT2	Toxische gassen	0	245
GT3	Toxische gassen categorie 3	320	560
GT4	Toxische gassen categorie 4	0	>4000
GT5	Toxische gassen categorie 5	0	>4000

Het plangebied ligt binnen de maximale effectafstand van de stof LT3. Het plangebied ligt echter op meer dan 200 meter van de A17 af. Gezien de werkelijke afstand tot genoemde autosnelweg is er geen sprake van een overwegend risico. Wel dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden.

Beperkte verantwoording spoorlijntraject 35AG.5

Over het spoor worden drie soorten gevaarlijke stoffen vervoerd: toxisch gas, (zeer) toxische gas en (zeer) toxisch vloeistof. De stoffen (zeer) toxische gas en toxische vloeistof hebben een ander rampscenario:

brandbaar gas:	BLEVE
(zeer) toxische vloeistoffen:	toxische plas
(zeer) toxische gas:	toxische wolk

Mogelijke scenario's

BLEVE

Het maatgevende scenario is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Een warme BLEVE ontstaat door een incident met een (externe) brand waarbij een tankwagen met bijvoorbeeld LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tankwagon

toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

Een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand, de maximale druk en temperatuur worden niet bereikt. Het effect is daarom beperkter dan bij een warme BLEVE, maar er is geen vluchttijd, omdat de explosie direct plaatsvindt.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd in noordelijke richting. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie door de brandweer. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid moeten daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer worden gezocht. Maatregelen aan de bron liggen niet binnen het bereik van het ruimtelijk plan.

Toxische plas

Door een incident op de weg scheurt de tankwand. Een groot deel van de vloeistof stroomt in korte tijd uit. De brandbare vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. De toxische damp, in combinatie met de blootstellingsduur (2 tot 4 uur), is bepalend voor de gevolgen voor mensen en de schade.

In eerste instantie kan geprobeerd worden om bij het optreden van een toxisch plas scenario de toxische dampen te verdunnen. Daarnaast kan schuim ingezet worden om de vorming van toxische dampen te voorkomen / de plas af te dekken. Er wordt opgetreden vanaf bovenwinds gebied.

Het gevaar kan door de aanwezigen in het bovenwindse effectgebied moeilijk worden ingeschat. Ze dienen adequaat gealarmeerd worden. Mensen dienen binnen te schuilen tegen toxische effecten van het scenario.

Om de zelfredzaamheid te verhogen is risicocommunicatie benodigd om risicobewustzijn te vergroten.

Toxische wolk

Door een incident op de weg scheurt de wand van een tankwagen met gecomprimeerd toxisch gas. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. De kans op een scenario met toxisch gas is klein. De toxische damp, in combinatie met een blootstellingsduur van 200 seconden, is bepalend voor de gevolgen voor mensen. Binnen 250 meter van het incident geldt de strengste toxische contour. Als gevolg van de flash-verdamping is er geen sprake van een continue uitstroom.

De brandweer richt zich primair op het beperken van de resteffecten. De primaire bronbestrijding richt zich derhalve op het neerslaan van restdampen. Er wordt opgetreden vanaf benedenwinds gebied. Het bovenwindse effectgebied kan pas na afloop van het incident betreden worden.

Het gevaar kan door de aanwezigen in het bovenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur. Aanwezigen moeten snel en adequaat worden geïnstrueerd binnen te schuilen.

Aanwezigen in het plangebied zijn zich bewust van de risico's en handelingsperspectief bij incidenten. Ze moeten snel gealarmeerd en geïnstrueerd worden.

Om de zelfredzaamheid te verhogen is risicocommunicatie benodigd om risicobewustzijn te vergroten.

Zelfredzaamheid

Bij de genoemde scenario's kunnen mensen komen te overlijden. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Bij voorkeur worden de woningen uitgerust met voorzieningen waarmee toxische stoffen kunnen worden buitengesloten, zoals uitschakelbare mechanische ventilatie en/of luchtdicht afsluitbare gevelelementen.

Er kan ook gekozen worden om te vluchten. Er dient gevlucht te worden haaks op het weg. Het plangebied is relatief slecht gelegen ten opzichte van de meest voorkomende windrichting in Nederland (uit het zuidwesten). Voor het plangebied geldt wel dat er voldoende vluchtwegen in aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit zo snel mogelijk te ontvluchten. Voor hulpverleningsdiensten is het van belang dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit kan met behulp van het zogenaamde waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Het WAS-netwerk is dekkend voor het plangebied. Het gebruik van WAS, eventueel aangevuld met het gebruik van NL-alert kan er aan bijdragen dat het aantal slachtoffers wordt beperkt.

Beperkte verantwoording A17

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A17 ligt het plangebied binnen de maximale effectafstand van LT3 (toxische vloeistoffen).

Toxische stoffen kunnen vrijkomen als de tankwagen of -container met toxische stoffen het begeeft. Dit kan gebeuren door bijvoorbeeld een ongeval. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas (bij vloeistoffen). Een toxische plas zal (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden bestaat de kans dat de toxische wolk richting het plangebied zal drijven. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. De toxische damp, in combinatie met de blootstellingsduur (2 tot 4 uur), is bepalend voor de gevolgen voor mensen en de schade.

Bestrijdbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende aanwezig zijn van toegangswegen en bluswatervoorzieningen.

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gasen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. In onderhavige situatie is gezien de afstand van de brandweerkazerne tot het plangebied het twijfelachtig of de

brandweer tijdig aanwezig kan zijn. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt).

Het plangebied is gelegen aan de Oudlandweg 3 en grenst aan verschillende (toegangswegen). Dit is wenselijk voor zowel de bereikbaarheid als de bestrijdbaarheid. De dichtstbijzijnde brandweerkazerne ligt op circa 3 kilometer afstand (9 minuten regulier verkeer) gelegen aan de Zeggeveen 7 te Oudenbosch. Hiermee valt de bereikbaarheid voor de brandweer goed te noemen (onder 12 minuten bereikbaar). De meest voorkomende windrichting in Nederland is zuidwestelijk. Het plangebied ligt met betrekking tot de windrichting evenals relatief slecht gelegen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Bij de omzetting van een bedrijfswoning naar een (voormalig agrarische) woning van de appartementen zijn geen nieuwe functies voorzien die specifiek gericht zijn op minder zelfredzame personen.

Ten aanzien van het toxisch scenario als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is schuilen de beste vorm van zelfredzaamheid. Het is van belang dat de woning lucht- en lekdicht kan worden afgesloten. Hiervoor dient eventueel aanwezige mechanische ventilatie handmatig te kunnen worden uitgezet.

Voor hulpverleningsdiensten is het van belang dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit kan met behulp van het zogenaamde waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Het WAS-netwerk is dekkend voor het plangebied. Het gebruik van WAS, eventueel aangevuld met het gebruik van NL-alert kan er aan bijdragen dat het aantal slachtoffers wordt beperkt.

Resteffect

Het resteffect is moeilijk in te schatten. Bij maatregelen in het kader van zelfredzaamheid is beschreven dat de kans op dodelijke slachtoffers verminderd kan worden. Over het aantal gewonden kan geen concrete voorspelling gedaan worden. De mate van daling is afhankelijk van meerdere factoren (bijvoorbeeld de vorm van gebouwen, de vullingsgraad van de tank, de hoeveelheid vrijgekomen gevaarlijke stoffen, weersinvloeden etc.).

Er zijn verschillende maatregelen die in het algemeen genomen kunnen worden voor het verhinderen van de kans op bovengenoemde scenario's. De risicobron kan verwijderd worden door alternatieve transportroutes te onderzoeken, de verkeersveiligheid kan vergroot worden of de reistijden kunnen veranderd worden.

Beoordeling en conclusie

Het aspect externe veiligheid is beschouwd naar aanleiding van de ligging van het plangebied binnen de maximale effectafstand van de vervoerde stoffen over de A17 en het spoortraject. Ten opzichte van de bestaande situatie verandert er niets met het planvoornemen. De verantwoordingsplicht is desalniettemin vanuit het garanderen van een goed woon- en leefklimaat beperkt ingevuld. Het aspect externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen. Het is aan het bevoegd gezag om de externe veiligheidsrisico's te accepteren.

4.9 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) 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/ m^3 voor zowel PM_{10} en NO_2 . 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

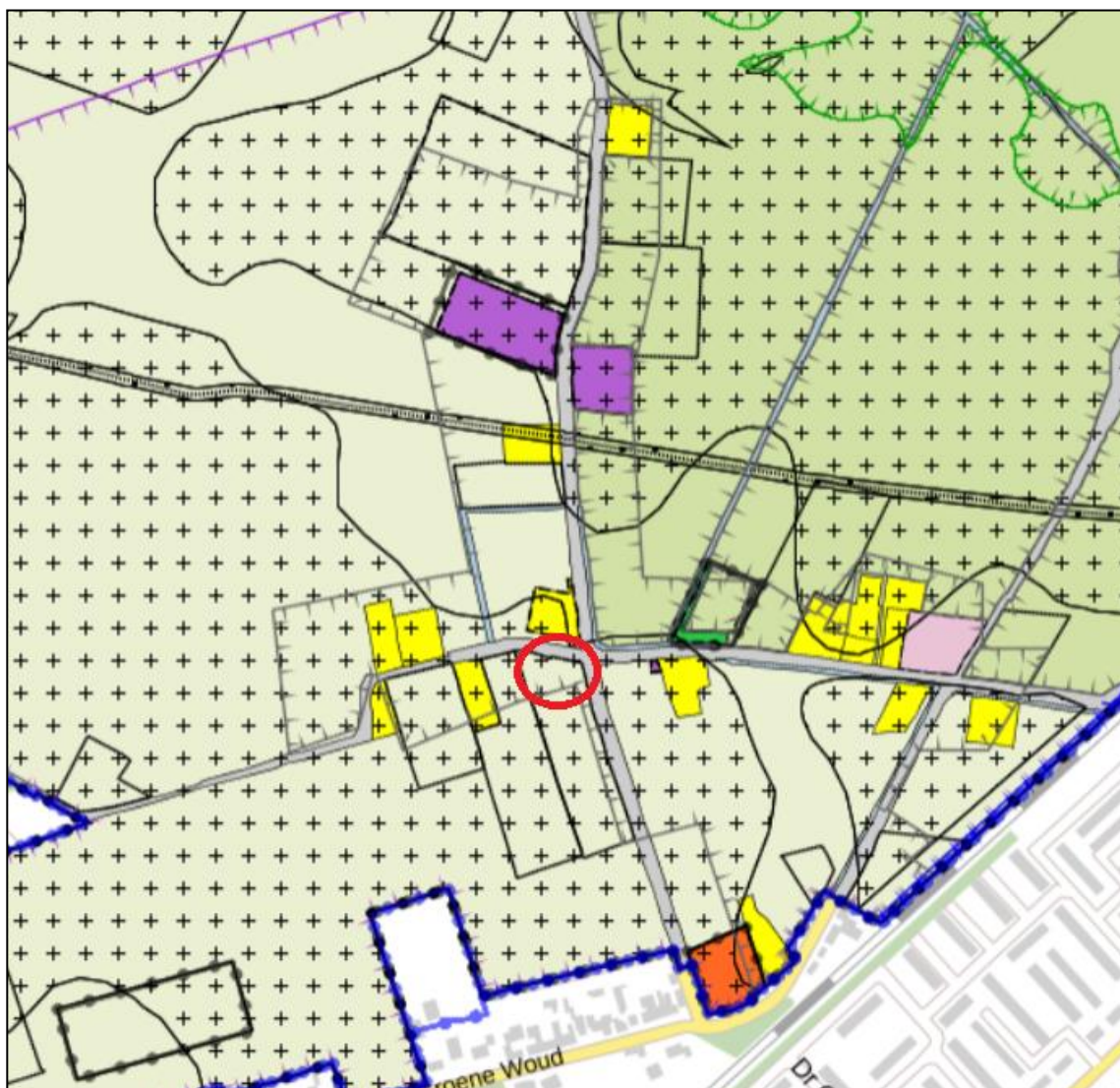
Er vindt geen toename plaats van het aantal wooneenheden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens zal er geen sprake zijn van een negatief effect met betrekking tot het blootstellingscriterium. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Desalniettemin is met behulp van de NSL-monitor vastgesteld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen. De waarde van het dichtstbijzijnde rekenpunt (231351) aan de Bosschendijk in Halderberge bedraagt in het jaar 2020 10,9 $\mu g/m^3$ $PM_{2,5}$, 18,0 $\mu g/m^3$ PM_{10} en 18,2 $\mu g/m^3$ NO_2 . In het jaar 2030 10,9 bedraagt de waarde van het rekenpunt 8,3 $\mu g/m^3$ $PM_{2,5}$, 14,9 $\mu g/m^3$ PM_{10} en 12,0 $\mu g/m^3$ NO_2 . Daarmee wordt ruim voldaan aan de norm van respectievelijk 20 en 40 $\mu g/m^3$ voor fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) en 40 $\mu g/m^3$ voor stikstof (NO_2).

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Bedrijven en Milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Onder milieugevoelige functies worden onder meer woningen verstaan.



Figuur 4.5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In de VNG-uitgave wordt de aan te houden richtafstand bepaald door het type gebied waarin een gevoelige functie zich bevindt. Hierbij worden twee omgevingstypen onderscheiden: het omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied en het omgevingstype gemengd gebied. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden dan bij een gebiedstype 'rustige woonwijk / rustig buitengebied'. Onderhavig plangebied valt gelet op de vooral in de omgeving aanwezige woonfuncties te omschrijven als 'rustig buitengebied'. Enkel de relevante functies worden hieronder behandeld.

Ten noordoosten (op figuur 4.5 zwart omlijnd) is een camperterrein. Voor de camperterrein wordt aangesloten bij de functie 'kampeerterrein', waarvoor een milieucategorie van 3.1 geldt. Hiervoor geldt een aan te houden richtafstand van 50 meter in een rustig buitengebied. Het perceel van het camperterrein is op circa 85 meter gelegen van het perceel met de beoogde ontwikkeling. Er wordt derhalve voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Ten noorden is een bedrijfsfunctie gelegen. Dit betreft een statische opslag, overeenkomend met milieucategorie 2. In een rustig buitengebied geldt hiervoor een aan te houden richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het bedrijfsperceel en het perceel met de beoogde ontwikkeling bedraagt circa 230 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Aan de Wolvenstraat 8 (gelegen direct naast het perceel) is een boomkwekerij gelegen. De boomkwekerij valt binnen milieucategorie 2, waarvoor een aan te houden richtafstand van 30 meter geldt tussen de percelen. Hieraan wordt in eerste instantie niet voldaan, aangezien de percelen aan elkaar grenzen. Indien gevel-tot-gevel gemeten wordt, ligt de beoogde woning op 30 meter van de boomkwekerij af. Hiermee wordt in principe (net) voldaan aan de aan te houden richtafstand van 30 meter.

Het is onbekend of aan de Wolvenstraat 8 gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden. De Afdeling stelt voorop dat wanneer het gaat om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen er geen wettelijke bepalingen bestaan over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. In het kader van een (bestemmings)plan dient een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen het telen van fruit en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object kan worden gegarandeerd. Uit jurisprudentie blijkt dat een straal van 50 meter wordt gebruikt bij gewasbeschermingsmiddelen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vast te kunnen stellen.

Worst-case wordt in onderhavige motivering ervan uitgegaan dat er gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden. In dat geval wordt niet voldaan aan de aan te houden richtafstand van 50 meter. Tussen de boomkwekerij en het open landschap dan wel de woning van het plangebied staat echter diverse (bedrijfs)bebouwing en een bomenrij die eventuele drift van de gewasbeschermingsmiddelen voldoende tegen kunnen gaan. Hierdoor kan, gelet op de specifieke situatie in het plangebied, afgeweken worden van de aan te houden richtafstand. Bovendien is in de bestaande situatie al een bedrijfswoning aanwezig in het plangebied. Daarmee heeft de beoogde bestemmingswijziging en de omzetting van de bedrijfswoning (welke in de bestaande situatie reeds als gevoelig object beschouwd wordt voor activiteiten van derden) naar een burgerwoning geen invloed op het al bestaande woon- en leefklimaat. Ook de belangen van de boomkwekerij worden niet geschaad: de boomkwekerij is immers al tegen de grensperceel gesitueerd.

Derhalve kan worden vastgesteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt ten aanzien van onderhavig initiatief. Hierbij dient in acht te genomen worden dat de aanwezigheid van de haag en begroeiing aan de westzijde van het perceel wordt gehandhaafd zolang er een kwekerij aan de Wolvenstraat 8 wordt geëxploiteerd.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.12 Geur

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (verder: Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. Dit toetsingsregime dient andersom ook te worden toegepast bij de RO-beoordeling van mogelijke nieuwe projectlocaties volgens het

principe van de omgekeerde werking. Uit jurisprudentie blijkt dat, indien een voormalige bedrijfswoning is bestemd als burgerwoning, deze ook zo in gebruik is en derhalve wordt beschouwd als een geurgevoelig object.

Het dichtstbijzijnde gelegen veehouderij nabij het plangebied ligt aan de Oudlandweg 2a te Oudenbosch. Voor alle dieren (met of zonder geuremissiefactor) geldt een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object (gevel tot gevel-afstand). Deze afstand verschilt op basis van of het geurgevoelig object behoort (heeft) tot een veehouderij, of er diercategorieën aanwezig zijn waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld of hiervan beide geen sprake is.

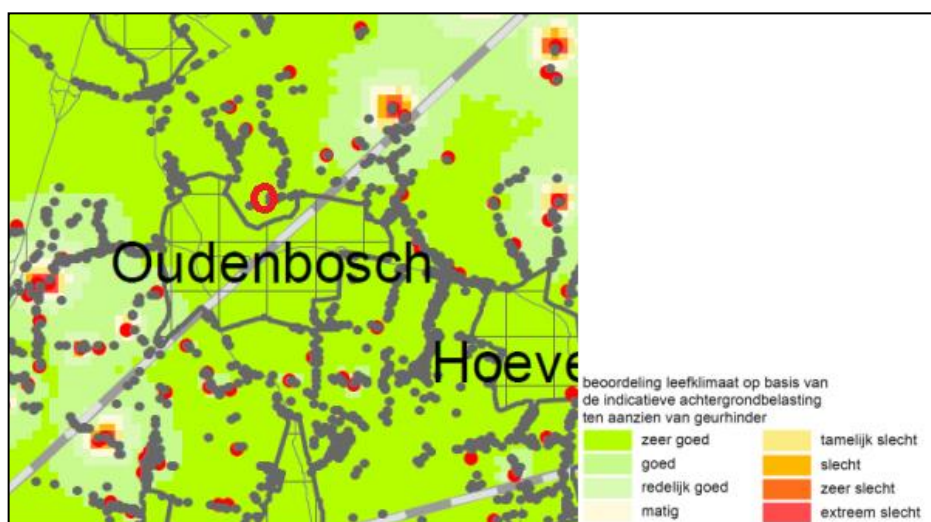
Conform artikel 3, lid 2 van de Wgv bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij:

- tenminste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en;
- tenminste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De minimale afstand zoals boven genoemd geldt conform artikel 4 ook voor diercategorieën waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. De minimumafstand bedraagt te allen tijde conform artikel 5, lid 1 Wgv:

- 50 meter binnen de bebouwde kom;
- 25 meter buiten de bebouwde kom.

Aan de Oudlandweg 2a worden (gegevens opgevraagd via Web-BVB) melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar gehouden. Dit betreffen dieren waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. In onderhavige situatie bedraagt conform Wgv artikel 4 een minimumafstand van 50 meter. De afstand van de gevel van de woning tot het dichtstbijzijnde dierenverblijf (Oudlandweg 2a) betreft circa 260 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden minimumafstand.



Figuur 4.6: Uitsnede Plan-MER Structuurvisie RO transitie veehouderij

Figuur 4.6 geeft de achtergrondbelasting van het aspect geur rondom het plangebied weer. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting geur ter plaatse van de planlocatie als 'zeer goed' te kwalificeren is.

Gezien het vorenstaande kan vastgesteld worden dat het aspect geur geen belemmering voor het planvoornemen vormt.

4.13 Milieueffectrapportage

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft het verplaatsen van een woning. Drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten. Voor het plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

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 van het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' zijn overeenkomstig van toepassing verklaard op onderhavig wijzigingsplan.

Met betrekking tot het uitvoeren van de compensatie van het NNB-gebied is een bepaling in de regels opgenomen middels een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast is met betrekking tot het garanderen van een acceptabel woon- en leefklimaat een verplichting opgenomen voor het in stand houden van de al bestaande haag tot in ieder geval de bedrijfsactiviteiten met gewasbeschermingsmiddelen van de inrichting aan de Wolvenstraat 8 beëindigd zijn.

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 is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal en het verhalen van eventuele planschade opgenomen. Daarnaast wordt ook een overeenkomst gesloten voor de landschappelijke inpassing. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend wijzigingsplan is dan ook financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft met de directe burens en de overburen overleg gevoerd over het planvoornemen. Andere betrokken / omwonenden zijn er niet. Het gesprek met de directe burens heeft plaatsgevonden op 10 april 2020 bij het bedrijf Berco Holand, gelegen aan het perceel van het plangebied. De directe burens gaven aan dat ze al verwacht hadden dat initiatiefnemer voornemens was om de bestemming te wijzigen, gezien al 10 jaar geen bedrijfsactiviteiten op het perceel van het plangebied hebben plaatsgevonden. De directe burens hebben aangegeven achter het planvoornemen te staan. Voorts heeft de volgende dag een gesprek plaatsgevonden met de overburen. Zij hebben evenals toegezegd volledig achter het planvoornemen te staan. Initiatiefnemer heeft de bevindingen uiteengezet in een apart document en laten ondertekenen door de directe burens en de overburen.

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.

Het ontwerp-wijzigingsplan is toegestuurd aan de vooroverleginstanties. Van het Waterschap Brabantse Delta is een reactie ontvangen. De reactie heeft geleid tot aanvullingen in de toelichting van het plan.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp wijzigingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbende over het wijzigingsplan hun zienswijze naar voren brengen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 3 februari tot en met 16 maart 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend.