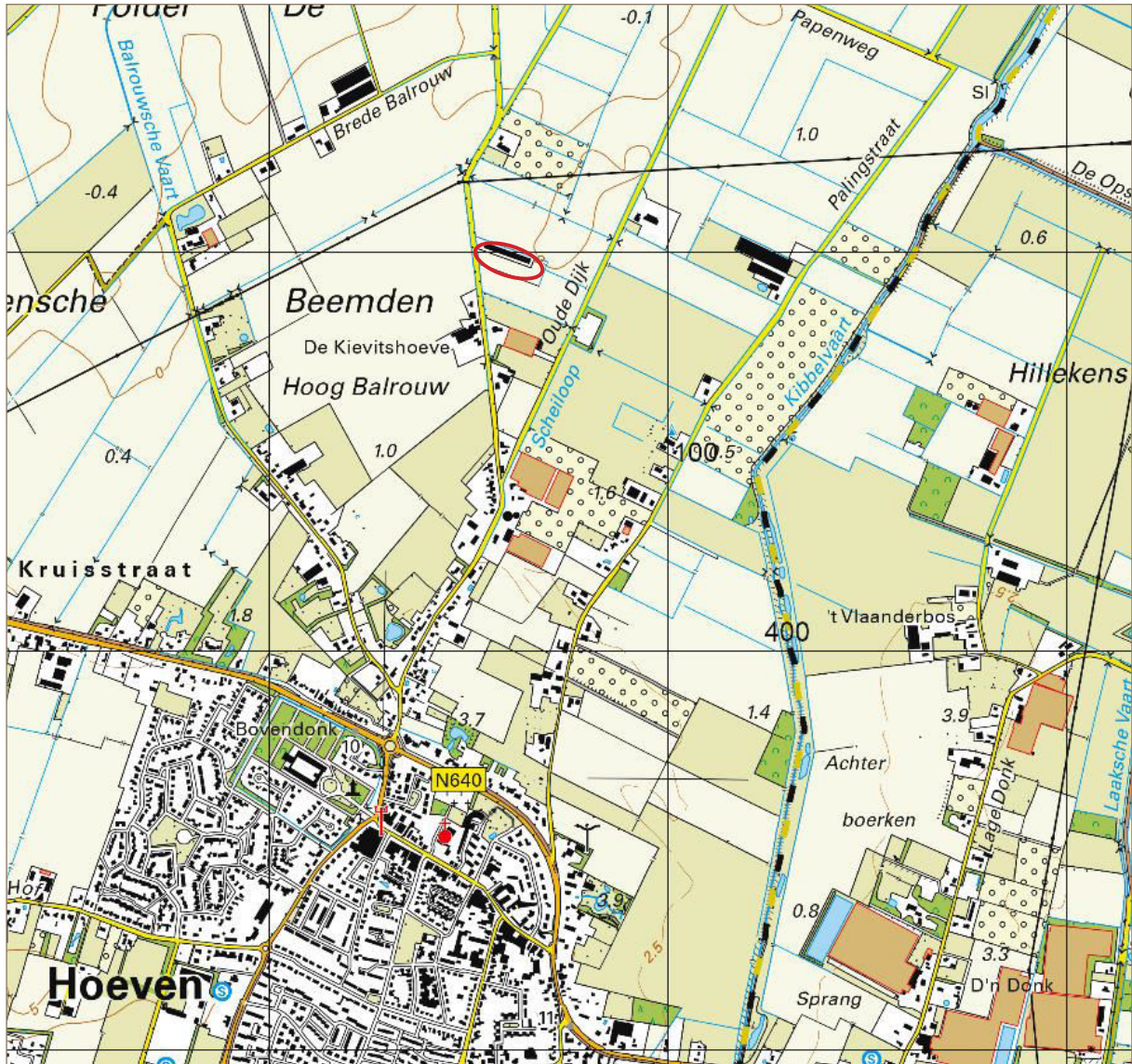


## Gemeente Halderberge

### Vastgesteld wijzigingsplan 'Brede Molenweg 8, te Hoeven'



NL.IMRO.1655.BPW6043-C002

Gorinchem, 17 mei 2022

**WELMERS BURG** STEDENBOUW

Spijksedijk 8  
4207 GN Gorinchem  
t 0183 - 821 497  
w [welmersburgstedenbouw.nl](http://welmersburgstedenbouw.nl)  
e [info@welmersburg.nl](mailto:info@welmersburg.nl)

Gemeente Halderberge

Vastgesteld wijzigingsplan  
'Brede Molenweg 8, te Hoeven'

Toelichting

NL.IMRO.1655.BPW6043-C002

Gorinchem, 17 mei 2022

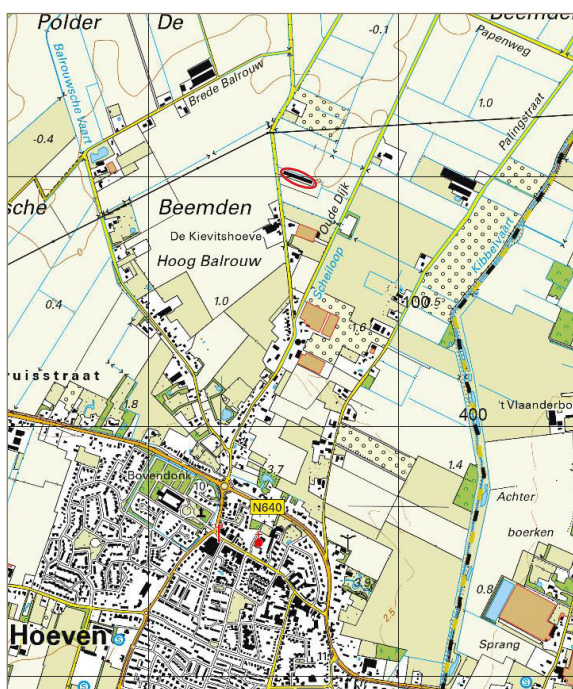
# Inhoud

|       |                                                        |    |
|-------|--------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding                                              |    |
| 1.1   | Aanleiding en doelstelling                             | 9  |
| 1.2   | Ligging en begrenzing plangebied                       | 9  |
| 1.3   | Vigerend bestemmingsplan                               | 9  |
| 1.4   | Bij het plan behorende stukken                         | 10 |
| 1.5   | Leeswijzer                                             | 10 |
| 2     | Beschrijving bestaande situatie                        |    |
| 2.1   | Historische ontwikkeling                               | 11 |
| 2.2   | Ruimtelijke en functionele structuur                   | 11 |
| 3     | Planontwikkeling                                       |    |
| 3.1   | Ruimtelijke hoofdopzet                                 | 13 |
| 3.2   | Landschappelijke inpassing                             | 14 |
| 4     | Beleidsaspecten                                        |    |
| 4.1   | Rijksbeleid                                            | 12 |
| 4.1.1 | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                | 12 |
| 4.1.2 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)   | 12 |
| 4.2   | Provinciaal beleid                                     | 13 |
| 4.2.1 | Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant      | 13 |
| 4.2.2 | Omgevingsvisie Noord-Brabant                           | 14 |
| 4.2.2 | Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant             | 15 |
| 4.3   | Regionaal beleid                                       | 18 |
| 4.3.1 | Ruimtelijke visie West-Brabant 2030                    | 18 |
| 4.4   | Lokaal beleid                                          | 19 |
| 4.4.1 | Structuurvisie Halderberge 2025                        | 19 |
| 4.4.2 | Omgevingsvisie                                         | 20 |
| 4.4.3 | Bestuurlijke koers vitaal buitengebied 2019            | 20 |
| 4.4.4 | Visie toekomstbestendigheid gebruik agrarisch vastgoed | 21 |
| 4.4.5 | Landschapsplan Halderberge 2016-2025                   | 22 |
| 4.4.6 | Vigerend bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid      | 22 |
| 5     | Milieuhygiënische en planologische aspecten            |    |
| 5.1   | Cultuurhistorie en Archeologie                         | 25 |
| 5.1.1 | Cultuurhistorie                                        | 25 |
| 5.1.2 | Archeologie                                            | 26 |
| 5.2   | Bodem                                                  | 28 |
| 5.3   | Milieu                                                 | 29 |
| 5.3.1 | Gezondheidsaspecten                                    | 29 |
| 5.3.2 | Flora en Fauna                                         | 29 |
| 5.3.3 | Stikstofdepositie                                      | 31 |
| 5.3.4 | Waterparagraaf                                         | 33 |
| 5.3.5 | Wegverkeerslawaaï                                      | 36 |

|   |       |                                   |    |
|---|-------|-----------------------------------|----|
|   | 5.3.6 | Bedrijven en Milieuzonering       | 37 |
|   | 5.3.7 | Verkeer en parkeren               | 41 |
|   | 5.3.8 | Luchtkwaliteit                    | 44 |
|   | 5.4   | Externe Veiligheid                | 45 |
|   | 5.5   | Kabels en leidingen               | 47 |
| 6 |       | Het wijzigingsplan                |    |
|   | 6.1   | Het juridisch plan                | 48 |
|   | 6.2   | Beschrijving van de bestemmingen  | 48 |
|   | 6.2.1 | Inleidende bepalingen             | 48 |
|   | 6.2.2 | Bestemmingen                      | 48 |
|   | 6.2.3 | Algemene regels en slotbepalingen | 48 |
| 7 |       | Haalbaarheid                      |    |
|   | 7.1   | Financiële haalbaarheid           | 49 |
|   | 7.2   | Maatschappelijke haalbaarheid     | 49 |

#### Overzicht van losse bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek, d.d. 14 oktober 2019, projectnr VBE-50190509 door Wematech
2. Quicksan flora en fauna, Tritium Advies b.v., documentnr. 2005/030/TA-01, 5 juni 2020
3. Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies B.V., Kenmerk: 2005/030/TA-02, 1 maart 2021
4. Landschapsinpassingsplan Brede Molenweg 8, Hoeven, WelmersBurg Stedenbouw, 20 november 2020



Figuur 1.1: Ligging plangebied in rood omcirkeld



Figuur 1.2: Ligging plangebied in wit omlijnd

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Brede Molenweg 8 te Hoeven. De locatie is gelegen in het buitengebied. De Brede Molenweg is een uitloper aan de noordzijde van de kern Hoeven. Hoeven is één van de 5 kernen van de gemeente Halderberge.

Op 14 december 2017 heeft de raad van de gemeente Halderberge het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' vastgesteld. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie van het gehele buitengebied van de gemeente Halderberge vast en geeft ruimte aan enkele ontwikkelingen.

Voor de locatie Brede Molenweg 8 geldt een bestemming 'Agrarisch', met een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De voormalige intensieve veehouderij die op de locatie was gevestigd is inmiddels beëindigd middels de stoppersregeling.

Het voornemen is om op deze locatie de bestaande stal te slopen en hier een nieuw bedrijfsloods te bouwen ten behoeve van de opslag van goederen voor de tuinbouwsector en het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven. De opslag van goederen kan gezien worden als een niet-agrarisch activiteit. Het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven betreft een loonwerk activiteiten. Deze ontwikkeling is nu niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, wel via toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar niet-agrarische functies, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 2 worden de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid beschreven.

Voor de transformatie van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsplan nodig. Doel van dit wijzigingsplan is het bieden van een juridisch kader voor het mogelijk maken van loonwerk activiteiten en niet-agrarisch activiteiten. In verband met dit alles wordt de realisatie van de nieuwe bedrijfsloods mogelijk gemaakt.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Hoeven, in het buitengebied. Het plangebied betreft het perceel Brede Molenweg 8 en heeft een totale oppervlakte van ca. 11.000 m<sup>2</sup>. De ligging van het plangebied is weergegeven op de figuren 1.1 en 1.2.

Het plangebied wordt omringd door agrarische gronden. Het volledige plangebied is momenteel als bouwvlak aangemerkt. Aan de westzijde van het perceel begrenst de Brede Molenweg het plangebied.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie Brede Molenweg 8 is het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' vastgesteld op 14 december 2017 door de gemeenteraad van Halderberge.

In het vigerend bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming "Agrarisch" en een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen deze bestemming zijn gronden voor agrarisch gebruik toegestaan, in de vorm van intensieve veehouderijen.

Het hele perceel is momenteel als bouwvlak aangemerkt en mag volledig worden bebouwd met in achtname van een afstand tot de as van de weg van 15 m en een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 m. Op het perceel zijn verder de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone 11' gelegen. Met een functieaanduiding is het maximaal aantal wooneenheden vastgesteld op 0.

De beoogde ontwikkeling van een loonwerkbedrijf en een niet-agrarisch bedrijf zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan.



*Figuur 2.4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', locatie rood omlijnd*

In het bestemmingsplan is in artikel 3.6.11 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming Agrarisch te wijzigen ten behoeve van niet-agrarische functies. Het begrip "niet-agrarische functies" is gedefinieerd in de planregels. Hieronder is onder meer begrepen een bedrijf genoemd in de milieucategorieën 1 of 2 van de als bijlage bij de planregels opgenomen bedrijvenlijst (Staat van bedrijfsactiviteiten) of een bedrijf dat naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen is. Ingevolge diezelfde bepaling zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een agrarisch-technisch hulpbedrijf (loonbedrijf) in milieucategorie 2 of 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toe te staan.

Het voornemen is om op deze locatie de bestaande stal te slopen en hier een nieuwe bedrijfsloods te bouwen ten behoeve van de opslag van goederen voor de tuinbouwsector en het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven. De opslag van goederen is een niet agrarische activiteit. Het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven betreft loonwerk activiteiten.

Als het gaat om de opslag van goederen ten behoeve van de tuinbouwsector is dat een milieucategorie 2 activiteit. De loonwerk activiteiten betreffen een milieucategorie 2 of 3.1 activiteit, afhankelijk van de omvang van het bedrijfsvloeroppervlak waarover voor de loonwerkactiviteiten zal worden beschikt. Om de beoogde activiteiten in onderhavig plan mogelijk te maken zal maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan worden (b.o. > 500 m<sup>2</sup>).

#### **1.4 Bij het plan behorende stukken**

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

#### **1.5 Leeswijzer**

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische ontwikkeling, de huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.



weerszijden van weg heeft de Brede Molenweg een prachtige landelijke sfeer. Richting het zuiden gaat de Brede Molenweg over in de Moleneindsestraat waar de lintbebouwing verdicht en geleidelijk overgaat in de bebouwde kom van Hoeven.



*De toegang tot Brede Molenweg 8, met links de mestplaten*



*Brede Molenweg gezien richting het noorden*



*De achterzijde van de voormalige intensieve veehouderij*



*De zuidzijde van de voormalige intensieve veehouderij*



*De locatie gezien vanaf de Oude dijk*



*Uitzicht op de omringende agrarische gronden*

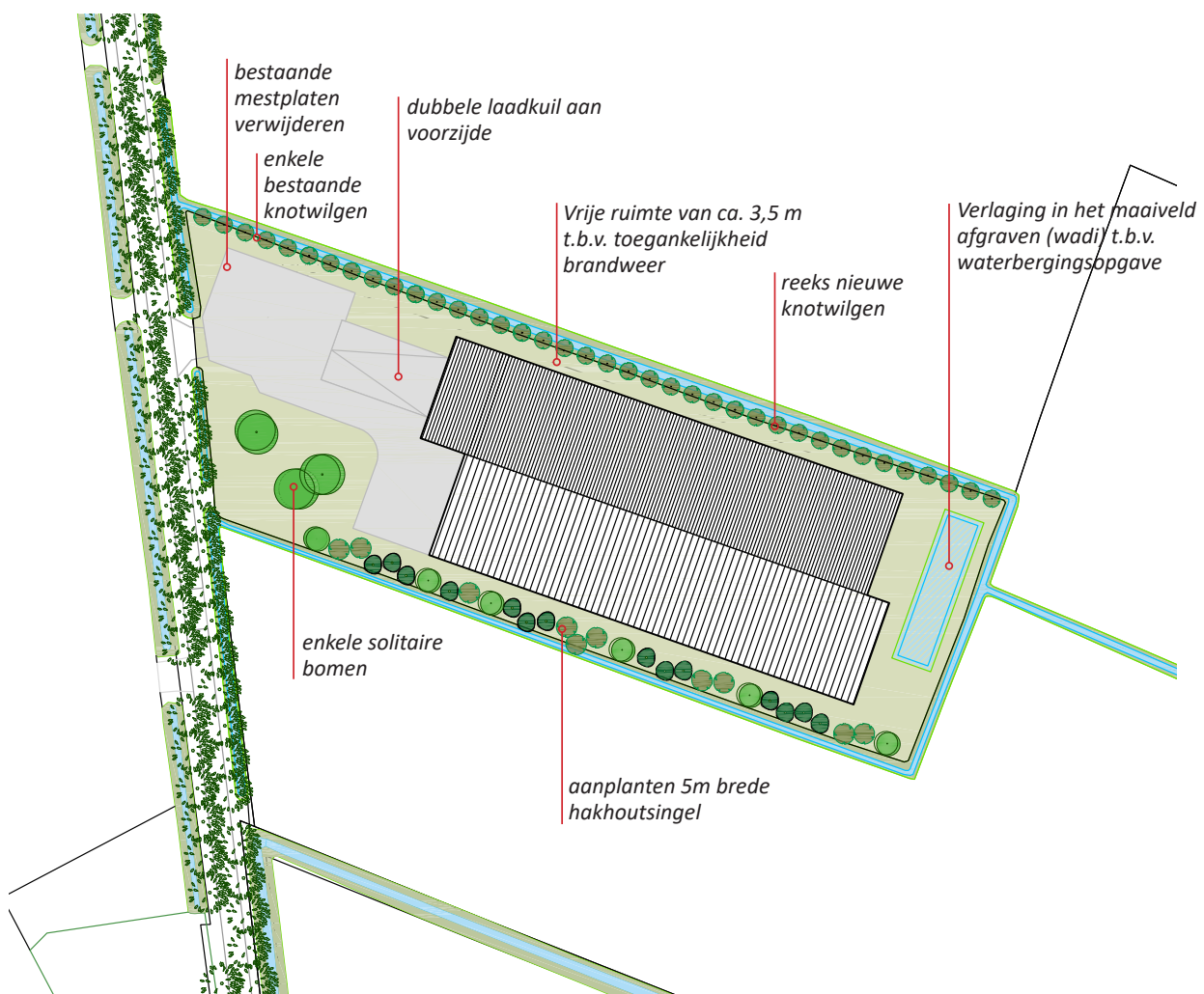
### 3 Planontwikkeling

#### 3.1 Ruimtelijke hoofdpzet

Op het perceel was tot voor kort een varkenshouderij gevestigd. Het plan gaat uit van sloop van de bestaande stallen en realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing.

Het voornemen van de initiatiefnemer is om op het perceel een bedrijfsgebouw te realiseren ten behoeve van de opslag van goederen voor de tuinbouwsector en het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven. Hierbij zullen tevens landbouwwerktuigen gestald worden in de nieuwe loods. Uitgangspunt is om flexibel om te gaan met de twee verschillende activiteiten in het nieuwe bedrijfsgebouw en deze in te vullen door in te spelen op de vraag/aanbod.

De invulling van de nieuwe bedrijfsloods, opslag van goederen voor de tuinbouwsector en het stallen van landbouwwerktuigen ten behoeve van het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven, past bij activiteiten die in het buitengebied plaatsvinden.



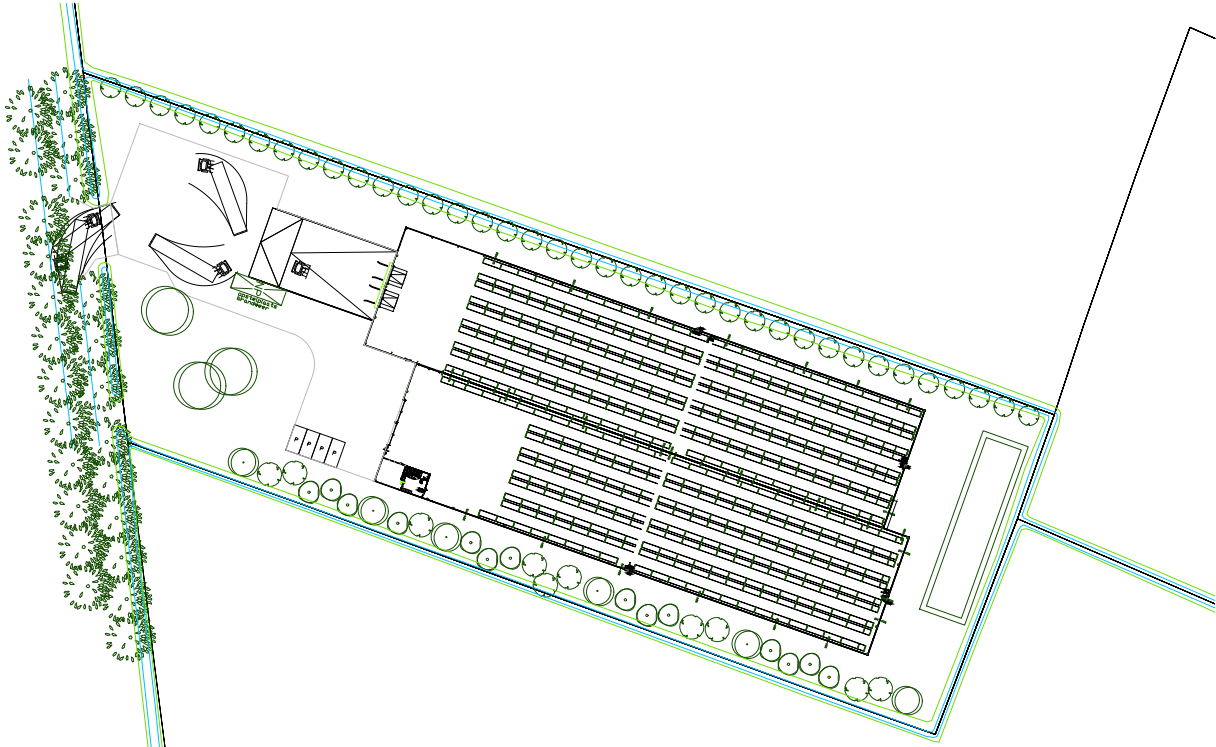
Figuur 3.1: Schetsontwerp beoogde nieuwe opslagloods

Om de bedrijfsloods in aanzicht een kleinschaliger karakter te geven, is de loods opgebouwd uit twee delen. Het noordelijk deel verspringt ten opzichte van het zuidelijk deel.

De oppervlakte van de nieuwe bedrijfsloods bedraagt ca. 4.650 m<sup>2</sup>. Het noordelijk deel van de loods heeft een maatvoering van ca. 23,4 x 102 meter. De maatvoering van het zuidelijk deel van de loods betreft ca. 23,4 x 97 meter. De loods wordt voorzien van een zadeldak. De maatvoering van de loods zorgt voor een efficiënt gebruik van de loods, zodat de opslag van tuinbouwproducten mogelijk is. Functioneel en ruimtelijk gezien past de nieuwe bedrijfsloods om bovenstaande redenen op deze plek.

In het geval van de nieuwe bedrijfsloods aan de Brede Molenweg 8 wordt een goot- en bouwhoogte van 6, respectievelijk 12 meter voorzien. Hiermee wordt aangesloten op het vigerend bestemmingsplan.

De toegang tot de bedrijfsloods vindt plaats vanaf de bestaande toerit tot het perceel. Aan de voorzijde van het noordelijk deel van de bedrijfsloods wordt een dubbele laadkuil gerealiseerd.



Figuur 3.2: Schetsontwerp beoogde nieuwe opslagloods

### 3.2 Landschappelijk inpassing

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijke beleid vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening zijn beleidsneutraal. Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt binnen het provinciaal beleid een aantal algemene uitgangspunten:

- zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap
- zorgvuldig ruimtegebruik

Deze kwaliteitsverbetering van het landschap zal worden vastgelegd in een landschapsinrichtingsplan. In de regels van dit wijzigingsplan is bepaald dat ingebruikname van de bedrijfsloods pas mag plaatsvinden indien de landschappelijke inrichting zoals opgenomen in het 'Landschapsinrichtingsplan Brede Molenweg 8, te Hoeven' (bijlage bij de regels van dit wijzigingsplan) is gerealiseerd, danwel is verzekerd dat dit binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan is gerealiseerd en vervolgens wordt in stand gehouden.

## 4 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit wijzigingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (14 december 2018)
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (22 februari 2020)

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

#### Doorwerking in dit wijzigingsplan

Met het voornemen om op de locatie de bestaande opstallen te slopen en een nieuwe bedrijfsloods te realiseren ten behoeve van niet-agrarisch activiteiten en loonwerk activiteiten zijn geen nationale belangen in het geding.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

### Doorwerking in dit wijzigingsplan

Het plangebied, de Brede Molenweg 8, is gelegen in het buitengebied van de gemeente Halderberge. De (bedrijfs)locatie ligt op ca. 1 km afstand van de kern Hoeven. Voorheen was op de locatie een intensieve veehouderij gevestigd. Deze is momenteel niet meer actief.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande stallen te slopen en een nieuwe bedrijfsloods te bouwen ten behoeve van de opslag van agrarisch gerelateerde goederen en het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven. De opslag van goederen kan gezien worden als een niet agrarisch activiteit. Het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven betreffen loonwerk activiteiten.

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied geen nationale belangen in het geding zijn.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord – Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld.



Figuur 2.1: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, locatie rood omcirkeld

De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Interim Omgevingsverordening, voorheen de Verordening ruimte, zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.

### Doorwerking in dit wijzigingsplan

Het plangebied aan de Brede Molenweg is binnen de structuurvisie aangewezen als gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied kiest de provincie voor een multifunctionele gebruiksruimte. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk als rekening wordt gehouden met het behoud van de agrarische productie ruimte.

Onderhavig plan betreft de beëindiging van een intensieve veehouderij en de ontwikkeling van een bedrijf ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf en een loonwerkbedrijf. De voormalige varkenshouderij is reeds gesaneerd. Met het beëindigen van de intensieve veehouderij vraagt de locatie om een nieuwe ruimtelijke invulling. De locatie ligt in het buitengebied en een invulling met een loonwerkbedrijf en de mogelijkheid voor een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van opslag kan ruimtelijk goed op deze locatie worden ingepast. In algemene zin wordt hiermee aangesloten op de structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

#### **4.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’**

De Omgevingswet, die in 2022 in werking treedt, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een ‘diepe’ manier van kijken, een ‘ronde’ manier van kijken en een ‘brede’ manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor ‘people’ in de gemeenschap betekent, wat het voor de ‘planet’ ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel ‘profit’. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk. Er is één basisopgave (werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit) met als één van de vier hoofdopgaven voor 2050: “Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”. Ook wil de provincie in 2050 energieneutraal zijn, en klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

De provincie wil tevens dat het stedelijk netwerk van Brabant in 2050 functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-West Europese metropool. Tot slot is één van de vier hoofdopgaven dat Brabant in 2050 top kennis- en innovatieregio in Europa is.

#### *Visie op duurzame energie*

De provincie koppelt haar beleid aan het Rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO<sub>2</sub>-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:

- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
- Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.

Een duurzame energieproductie biedt kansen voor de economische motor, sociale samenhang en het

maatschappelijk rendement. Nieuwe digitale toepassingen helpen om energieopwekking en -gebruik zo efficiënt mogelijk te doen. De provincie sluit aan op de vijf nationale transitiepaden: elektriciteit, industrie, gebouwde omgeving, mobiliteit, landbouw en landgebruik.

#### Gebouwde omgeving

De provincie zet zich in voor een energieneutrale gebouwde omgeving. De provincie zet zich in voor de transitie van onze woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

#### Doorwerking in het wijzigingsplan

Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsaspecten getoetst, waaronder duurzaamheid. Initiatiefnemer is voornemens om de nieuwe bedrijfsbebouwing in te zetten voor een collectieve energievoorziening door middel van zonnepanelen. De collectieve energievoorzieningen worden in samenwerking met Coöperatie Energiek Halderberge en met leverancier 'OM | nieuwe energie' uitgevoerd. Door een groot deel van het dakvlak van de nieuwe bedrijfsloods vol te leggen met zonnepanelen kan een groot rendement worden gehaald wat niet alleen voor de energievoorziening van de bedrijfsloods zorgt, maar waar inwoners van de gemeente Halderberge ook gebruik kunnen maken.

Overige milieuaspecten worden nader toegelicht in hoofdstuk 5 van dit wijzigingsplan.

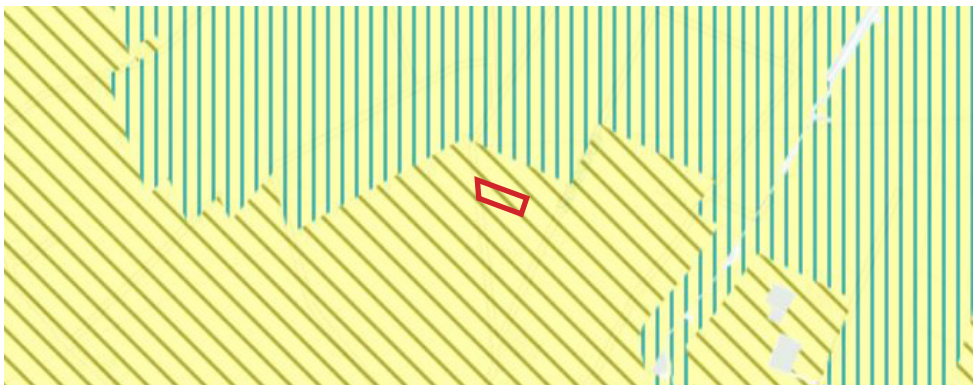
Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gericht op verduurzaming, met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

#### **4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

Naast een 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.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

Op 22 februari 2020 is de aangepaste Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant in werking getreden, waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld.



*Figuur 2.2: Uitsnede Interim omgevingsverordening, Locatie is gelegen in gemengd landelijk gebied. Locatie rood omlijnd*

Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in oktober 2021 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet in januari 2022 in werking.

Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking. Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.

Voor niet agrarische ontwikkelingen zijn in de Interim omgevingsverordening regels opgenomen. Naast de aanduiding 'Agrarisch gebied' is het plangebied niet gelegen in een gebied met een specifieke waarde.

Een plan van toepassing op Landelijk gebied, zoals dit wijzigingsplan, kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan conform het artikel 3.73 'Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied' uit de Interim Omgevingverordening:

#### **Lid 1**

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*

- *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
- *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

In onder andere de gemeentelijke 'Omgevingsvisie' en 'Visie toekomstbestendigheid gebruik agrarisch vastgoed' wordt ingegaan en onderbouwd waarom dit initiatief passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het buitengebied. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische aspecten onderbouwd en wordt aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op haar omgeving.

2. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*  
n.v.t.

3. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Astbesthoudende loods wordt gesloopt. Hiervoor terug komt een loods voor opslag van goederen ten behoeve van de tuinbouwsector en loonwerk activiteiten. Middels een bedrijfsplan wordt onderbouwd hoe het gebruik van de loods zal worden ingevuld. Met het opgestelde bedrijfsplan wordt ook een doorkijk gegeven richting de toekomst.

4. *de vestiging heeft geen betrekking op:*

- *een kantoor met baliefunctie;*
- *lawaaisport;*
- *mestbewerking.*

n.v.t.

#### **Lid 2**

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

1. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*

2. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
3. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
4. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

#### Doorwerking in dit wijzigingsplan

De locatie voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voor een eventuele ontwikkeling van een niet-agrarische functie. De beoogde niet-agrarische activiteiten en de loonwerk activiteiten passen in algemene zin binnen de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening. De beoogde activiteiten zijn passend in de omgeving en komen vaker voor in het buitengebied. De intensieve veehouderij is reeds beëindigd via de stoppersregeling. De bestaande opstallen zullen worden gesloopt en een nieuwe bedrijfsloods zal gerealiseerd worden. Hiermee wordt bijgedragen aan het zoveel mogelijk beperken van de verromeling van het buitengebied door leegstaande, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. De opslag van goederen vindt plaats binnen de te realiseren bedrijfsbebouwing. Naast de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik, wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Deze is uitgewerkt in een landschapsinpassingsplan binnen de bestemming 'Groen'.

#### **Landschappelijke inpassing**

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Interim omgevingsverordening 2020” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Hiervoor heeft de regio de notitie ‘Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’ opgesteld in samenwerking met de provincie. Daarin worden 3 categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

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

#### Doorwerking in dit wijzigingsplan

De ontwikkeling van een loonwerkbedrijf in combinatie met de opslag van goederen wordt gezien als een agrarisch-technisch hulpbedrijf en een niet-agrarisch bedrijf. Met het plan wordt het bestemmingsvlak verkleind en de zuidzijde van het perceel wordt ingezet voor landschappelijke inpassing.

Categorie 2 betreft ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed en ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden. Hieronder vallen onder andere vormveranderingen van agrarische bouwvlakken en de omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere en nevenactiviteiten. De categorie is niet limitatief.

Onderhavige ontwikkeling valt in categorie 2. Het initiatief zal, in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk worden ingepast. Om deze reden is een landschapsinpassingsplan opgesteld, waarin de kwaliteitsverbetering voor het landschap wordt gewaarborgd. Het ‘Landschapsinrichtingsplan Brede Molenweg 8, te Hoeven’ is door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan en als bijlage aan de regels toegevoegd.

In de bestaande situatie is het bebouwd oppervlak ca. 1.750 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie wordt de overtollige bebouwing van de voormalige intensieve veehouderij gesloopt en wordt een nieuwe bedrijfsloods gerealiseerd. Het feitelijk bebouwd oppervlak wordt vergroot met ca. 3.000 m<sup>2</sup> naar ca. 4.910 m<sup>2</sup>.

Planologisch worden de bouw mogelijkheden verkleind. In het vigerend bestemmingsplan mag het huidige bouwvlak, met een oppervlakte van ca. 11.000 m<sup>2</sup>, volledig worden bebouwd. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.11 onder c in het vigerend bestemmingsplan maakt een bebouwd oppervlak mogelijk van maximaal 5000 m<sup>2</sup>. Het maximum bebouwd oppervlak van 5000 m<sup>2</sup> is in onderhavig wijzigingsplan opgenomen. Dit is een afname van de huidige bebouwingsmogelijkheden.

Bij de invulling van landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van maatwerk per locatie. Toch hechten sommige gemeentes er waarde aan om bij de aanleg van de totale landschappelijke inpassing een objectieve methode te hanteren om de minimale omvang van de landschappelijke inpassing te bepalen, welke is gerelateerd aan de omvang van de ontwikkeling. De gemeente Halderberge past hiervoor de volgende formule toe: (2 x de lengte van het bestemmingsvlak + 1 x de breedte van het bestemmingsvlak) x 3 m (minimale breedte landschappelijk inpassing).

Voor onderhavige ontwikkeling betekent dit het volgende: (180 m (lengte 1) + 159 m (lengte 2) + 1 x 45m) x 3m = 1.152 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing.

Binnen het wijzigingsplan is de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' voor het deel waar de landschappelijk inpassing wordt gerealiseerd. De omvang van deze bestemming bedraagt ca. 1.912 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale omvang voor landschappelijke inpassing.

## 4.3 Regionaal beleid

### 4.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken.



Figuur 2.4: Ruimtelijke visie West-Brabant 2030, locatie in rood omcirkeld

De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

#### Doorwerking in dit wijzigingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter. De opheffing van een intensieve veehouderij en de ontwikkeling van een loonbedrijf in combinatie met een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van opslag sluit in algemene zin aan op de punten van de ruimtelijke visie.

### **4.4 Lokaal beleid**

#### **4.4.1 Structuurvisie Halderberge 2025**

In de structuurvisie Halderberge 2025 d.d. 20 juni 2013 wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2025. De structuurvisie is het resultaat van een weging van verwachte ontwikkelingen en ambities van gemeente, waarbij de ambities bescheiden zijn weggezet met het oog op de beperkte (financiële) middelen in de komende jaren. De structuurvisie biedt een kader met voldoende ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025. Halderberge is een samenstel van vijf kernen. In de komende periode zal meer aandacht besteed worden aan de kracht van de individuele kernen zelf en minder aan de onderlinge verhouding. Elke kern heeft daarbij zijn eigen identiteit en bouwt de sociale samenhang verder uit in het eigen gewenste tempo.



Figuur 2.3: Structuurvisie Halderberge 2025; locatie rood omlijnd

Om ontwikkelingen en initiatieven, die op Halderberge afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen. De strategiekaart laat zien dat op het grondgebied van de gemeente een achttal strategieën gedifferentieerd ingezet wordt, waaronder het toekomstbeeld voor het buitengebied van Halderberge.

De ontwikkeling aan de gemeentegrenzen hebben geen invloed op de identiteit van Halderberge: het is en blijft een gemengd agrarisch gebied. Een toekomstbestendig agrarisch gebied, omdat een deskundig gebruik van de specifieke kwaliteiten van de ondergrond en het landschap er tot in lengte van jaren voor zorgt dat meerdere agrarische activiteiten mogelijk blijven.

Het grootste deel van het buitengebied van Halderberge is te kenschetsen als een gemengd agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn er diverse kleinschalige recreatieve complexen en tussen Hoeven en Bosschenhoofd is het bosgebied dominant. De functie van het buitengebied zal in de komende structuurvisieperiode niet structureel veranderen, maar een grotere waardering voor de kwaliteit van het buitengebied is gewenst. Daarin spelen investeringen op bedrijfsniveau, nieuwe economische dragers en recreatief medegebruik een belangrijke rol.

#### Doorwerking in dit wijzigingsplan

De locatie is gelegen aan een van de uitlopers van de kern Hoeve. In de gemeentelijke structuurvisie wordt het behoud en versterking van het buitengebied nagestreefd. Het open landschap, met vergezichten, is kenmerkend voor het buitengebied. De beoogde ontwikkeling van een nieuwe bedrijfsloods wordt zowel ruimtelijke als landschappelijk goed ingepast, waarmee in algemene zin wordt aangesloten op de gemeentelijke structuurvisie.

#### **4.4.2 Omgevingsvisie**

Tot 15 december heeft het ontwerp Omgevingsvisie ter inzage gelegen. 10 februari 2022 is de Omgevingsvisie vastgesteld. Met de Omgevingsvisie willen we ons onder andere inzetten op het voorkomen van leegstaand agrarisch vastgoed. Leegstand en verwaarlozing van deze gebouwen heeft grote invloed op de kwaliteit van buitengebied van Halderberge. Wij willen leegstand van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied voorkomen. Door het mogelijk maken en stimuleren van innovaties, creativiteit en herstructurering zijn ondernemers en bewoners minder kwetsbaar voor (ondermijnende) criminaliteit en wordt verrommeling tegengegaan.

Randvoorwaarden die hieraan stellen is gezondheid en veiligheid, omgevingsdialoog en kwaliteitsverbetering van het landschap. Door het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor de veehouderij wordt er een gebouw met asbest gesaneerd. Daarnaast wordt het niet meer mogelijk gemaakt om een veehouderij zich opnieuw te laten vestigen op deze locatie. De nieuwe loods zal ingepast worden door kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### Doorwerking in dit wijzigingsplan

De locatie Brede Molenweg 8 in Hoeven bevindt zich in het laaggelegen en natte open veenlandschap Hoevensche Beemden. Het gebied is minder geschikt voor intensieve agrarische productie. Voor dit gebied stuurt de gemeente op 'verbreden', waarbij aan agrarische activiteiten nieuwe economische dragers worden toegevoegd.

#### **4.4.3 Bestuurlijke koers vitaal buitengebied 2019**

Ontwikkelingen bij vrijkomende agrarisch vastgoed zijn een relatief nieuw beleidsvraagstuk die zorgen voor dynamiek in het buitengebied. Dit vraagstuk vindt zijn grondslag in marktontwikkelingen en het (niet) hierop kunnen reageren door ondernemers en eigenaren. Enerzijds kent markt van agrarisch vastgoed ingrijpende veranderingen: wens tot schaalvergroting, agrariërs zonder opvolging stoppen, meer mensen die in het buitengebied willen wonen, andere (neven)activiteiten die in het buitengebied gaan plaatsvinden. Verminderde vitaliteit van recreatieparken en leegstaand agrarisch vastgoed verzwakken het economisch potentieel van de recreatiesector en de economie. Het leegstaande of niet-courante vastgoed of stacaravans blijken vatbaar voor verloedering, gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan of ondermijnende activiteiten. De verwachting is ook dat tot 2030 bijna 40% van het agrarisch vastgoed vrijkomt. De gemeente en de ondernemers/ eigenaren zullen zich hierop moeten voorbereiden.

De ambitie is deze leegstand te voorkomen door innovatie en herstructurering mogelijk te maken. Innovatie is daarbij gericht op de vernieuwing en versterking van de agrarische of bedrijfsmatige functie. Herstructurering is gericht op het transformeren naar andere gewenste functies, bijvoorbeeld in relatie tot duurzaamheid. Dit alles met oog voor de leefbaarheid en veiligheid in het buitengebied en met oog voor de gezondheid van de bewoners. Door innovatie en herstructurering mogelijk te maken en te stimuleren zijn ondernemers en bewoners minder kwetsbaar voor (ondermijnende) criminaliteit, wordt verkrotting en verrommeling tegen gegaan en blijft het buitengebied vitaal en mooi.

De visie van de gemeente op een vitaal buitengebied heeft onder meer zijn beslag gekregen in het door de gemeenteraad vastgestelde beleidsdocument Bestuurlijke koers Vitaal Buitengebied Halderberge (2019). In dit beleidsdocument is het gebied van De Stoof en omgeving Oud Gastel aangemerkt als focusgebied. Vanuit de ambitie om leegstand van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied te voorkomen, oog te hebben voor de leefbaarheid en veiligheid in het buitengebied én de gezondheid van de bewoners en het mogelijk maken en stimuleren van innovaties, creativiteit en herstructurering waardoor ondernemers en bewoners minder kwetsbaar zijn voor (ondermijnende) criminaliteit, verkrotting en verrommeling wordt tegengegaan en het buitengebied vitaal blijft, heeft de gemeente voor het gebied van de Stoof en omgeving de beleidsvisie Toekomstbestendig gebruik agrarisch vastgoed ontwikkeld. In die visie is aansluiting gezocht bij het “Ja, mits” principe zoals dat onder de nieuwe Omgevingswet zal gaan gelden. Uitgaande van het eigen karakter en de kwaliteiten van in het focusgebied onderscheiden deelgebieden zijn aan het gebied drie functiezones toegekend. Nieuwe functies moeten hier aansluiting op vinden. De visie De Stoof wordt nu gemeentebreed in een zogenoemd VAB-parapluplan vertaald. Met deze visie bieden we een grondslag voor initiatieven die niet direct passen binnen de regels van het recente bestemmingsplan/omgevingsplan\*, maar waarmee wel de kwaliteit van het gebied wordt versterkt en leegstand van agrarisch vastgoed wordt voorkomen. De visie is een mooie opstap en maakt een belangrijk onderdeel uit van de omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Daarnaast biedt deze visie een basis voor een VAB regeling voor de gehele gemeente.

#### **4.4.4 Visie toekomstbestendigheid gebruik agrarisch vastgoed**

Met deze visie bieden we een grondslag voor initiatieven die niet direct passen binnen de regels van het recente bestemmingsplan, maar waarmee wel de kwaliteit van het gebied wordt versterkt en leegstand van agrarisch vastgoed wordt voorkomen. De visie is een mooie opstap om te komen tot een pilotomgevingsplan in het kader van de Omgevingswet. Daarnaast biedt deze visie een basis om te komen tot een VAB regeling voor de gehele gemeente.

##### *Strategie herstructurering vrijkomende agrarische gebouwen*

Voor vrijkomende agrarische bebouwing is de noodzaak voor flexibiliteit en meer ruimte voor wat betreft het gebruik hoog. We zetten daarom in op een breed georiënteerde plattelandseconomie. Naast de economische aspecten vinden we het van groot belang dat er ruimte komt voor meer biodiversiteit, cultuurhistorie en recreatie. Op die manier houden we het gebied levendig, versterken we de natuurwaarden en verkleinen we de kans op criminaliteit. We zien hierin ruime mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwe functies. Wij denken hierbij onder aan functies zoals:

- Hobbyboeren
- Recreatie en toerisme
- Kleinschalige horeca
- Zorgfuncties
- Landgoederen
- Bedrijfsactiviteiten in categorie 1, 2 en 3.1

##### Doorwerking in dit wijzigingsplan

De functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf dat zich toelegt op het opslaan van agrarische producten en een kleinschalig agrarisch hulpbedrijf past dan ook prima in de transformatie

van het gebied en vult de bedrijvigheid in het gebied ten noorden van de kern Hoeven aan. Op basis van het gemeentelijk beleid kan aangegeven worden dat het initiatief past binnen de uitgangspunten. Een veehouderij met bijbehorende stallen verdwijnt en een bedrijf passend bij de omgeving komt er voor terug. Daarbij is er gekozen voor een specifieke bestemming, omdat deze als het meest passend wordt beoordeeld. Andere bedrijfsoorten zijn op deze locatie niet wenselijk en passen niet bij het overwegend agrarisch karakter van het gebied. Naast de sloop van de asbesthoudende varkensstal is er ook sprake van een kwaliteitsverbetering door investering in het landschap.

#### **4.4.5 Landschapsplan Halderberge 2016-2025**

‘Het Landschapsplan Halderberge 2016-2025’ is de geactualiseerde versie van het landschapsbeleidsplan uit 2003. Het biedt een leidraad voor het duurzaam behoud, ontwikkeling en versterking van een samenhangend groen landschap in Halderberge. De Structuurvisie Halderberge 2025 vormt hierbij de basis. Het huidige landschap is benoemd, geanalyseerd en uiteindelijk verwoord in de landschapsvisie. Deze landschapsvisie is weer doorvertaald naar uitvoeringsprojecten. Het landschapsplan Halderberge 2016-2025 met de titel ‘Het landschap in beweging’ is op 21 april 2016 door de raad vastgesteld.

Het plan komt ook terug in de verschillende regels van het plan, bijvoorbeeld als het gaat om behoud van de openheid van landelijke gebieden. Het plan vormt ook toetsingskader bij het nakomen van afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Er zijn 3 typen visuele landschappelijke eenheden.

- Open landschap, verder kijken dan 500 meter, zeekleipolders, lager gelegen gebiedsdelen in zandgebied.
- Halfopen landschap, kijkafstand 100 tot 500 meter.
- Besloten afstand, kijkafstand minder dan 100 meter, dijken en hoger gelegen gebiedsdelen, bos en opgaande begroeiing.

Er zijn 14 landschappelijke eenheden. In het kader van het planMER is nog nader aandacht besteed aan de landschappelijke waarden en de doorvertaling ervan in de regels. Beschreven is welke effecten kunnen optreden en wat de mitigerende maatregelen zouden kunnen zijn. Via de nadere eisenregeling worden de landschappelijke eenheden ontwikkeld dan wel behouden en beschermd.

#### Doorwerking in dit wijzigingsplan

Voor de locatie is een landschapsinpassingsplan opgesteld, waarin de kwaliteitsverbetering voor het landschap wordt gewaarborgd. De locatie is gelegen in het buitengebied van Halderberge. Een open landschap, met vergezichten, zeekleipolders, lager gelegen gebiedsdelen in zandgebied.

In het landschapsinrichtingsplan zijn de uitgangspunten uit het Landschapsplan Halderberge meegenomen.

#### **4.4.6 Vigerend bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid**

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie Brede Molenweg 8 is het bestemmingsplan ‘Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge’ vastgesteld op 14 december 2017 door de gemeenteraad van Halderberge.

In het vigerend bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming “Agrarisch” en een functiaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Binnen deze bestemming zijn gronden voor agrarisch gebruik toegestaan, in de vorm van intensieve veehouderijen.

Op het perceel zijn verder de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’ en de aanduiding ‘Luchtvaartverkeerszone 11’ gelegen.

De beoogde ontwikkeling van een loonwerkbedrijf en een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van opslag zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan.

In artikel 3.6.11 van het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is om een agrarische bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, alsmede een agrarisch technisch hulpbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;*  
De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is in het vigerende bestemmingsplan over het gehele perceel gelegd. Aan deze voorwaarde kan dan ook voldaan worden.
- b. *het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;*  
De intensieve veehouderij is reeds beëindigd. De gemeente streeft niet naar een nieuwe intensieve veehouderij op deze plek. Gezien de aard en staat van de gebouwen van de voormalige veehouderij is het niet mogelijk om op onderhavige locatie een agrarisch bedrijf voort te zetten.
- c. *het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup> waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve van de niet-agrarische functie is gesitueerd;*  
Voorliggend plan beoogt de agrarische bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming, waarin loonwerk activiteiten en niet-agrarische activiteiten ten behoeve van opslag mogelijk gemaakt worden.  
De bestaande opstallen van de voormalige intensieve veehouderij zullen worden gesloopt. Het huidige bouwvlak, dat het gehele perceel betreft, wordt verwijderd. Er wordt een nieuwe bedrijfsloods gerealiseerd ten behoeve van loonwerk activiteiten en niet-agrarische activiteiten. Het bestemmingsvlak zal teruggebracht worden van ca. 11.000 m<sup>2</sup> tot max. 5000 m<sup>2</sup>. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- d. *in afwijking van het bepaalde onder c mag de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, horeca, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening niet meer bedragen dan 1,5 ha;*  
n.v.t.
- e. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*  
De voormalige varkensstallen beslaan een oppervlakte van ca. 1.750 m<sup>2</sup>. De bebouwing wordt gesloopt en ten behoeve van de nieuwe activiteiten zal een nieuwe loods van ca. 4.650 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden.
- f. *de ontwikkeling leidt niet tot 2 of meer zelfstandige bedrijven;*  
Voorzien wordt in de opslag van goederen voor de tuinbouwsector en het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven. In ruimtelijk opzicht zal sprake zijn van een gemengde bedrijfsvoering ter plaatse. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- g. *de volgende niet-agrarische functies zijn toegestaan:*
1. *statische binnenopslag;*
  2. *recreatie;*
  3. *een agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf in categorie 1, 2 of 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf;*
  4. *een niet-agrarisch bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf;*
  5. *zorgboerderijen, kinderboerderijen, educatieve en sociale voorzieningen;*
- Zoals hierboven beschreven is er sprake van de ontwikkeling van een bedrijf dat voorziet in de opslag van goederen voor de tuinbouwsector. Dit valt onder de functie niet-agrarische activiteiten in de categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1). Daarnaast worden loonwerk activiteiten mogelijk gemaakt (het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven). Dit valt onder de functie agrarisch-technisch hulpbedrijf in categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf.  
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- h. *bij niet-agrarische functies genoemd in sub g onder 2 en 5 is ondergeschikte horeca toegestaan tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, tevens is aansluitend een terras van maximaal 50 m<sup>2</sup> toegestaan; Met de beoogde ontwikkeling is dit niet aan de orde.*
- i. *buitenopslag en opslag in kassen zijn niet toegestaan; Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- j. *detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan; Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- k. *de niet-agrarische functie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/ bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven; Dit is uitgewerkt in paragraaf 5.3.5 'Bedrijven en milieuzonering'. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- l. *de niet-agrarische functie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben; De beoogde ontwikkeling heeft een vergelijkbare verkeersaantrekkende werking als de voormalige intensieve veehouderij. De niet-agrarische functie zal hiermee geen onevenredig publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.*
- m. *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'. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap zal worden vastgelegd in een landschapsinrichtingsplan. In de regels van dit wijzigingsplan is bepaald dat de ingebruikname van de bedrijfsloods pas mag plaatsvinden indien de landschappelijke inrichting zoals opgenomen in het 'Landschapsinrichtingsplan Brede Molenweg 8, te Hoeven' opgenomen als bijlage bij de regels van dit wijzigingsplan, is gerealiseerd, danwel is verzekerd, dat dit binnen 1 jaar wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Voor het deel waar de landschappelijk inpassing wordt gerealiseerd is de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

Geconcludeerd kan worden dat aan alle voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan.

## 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

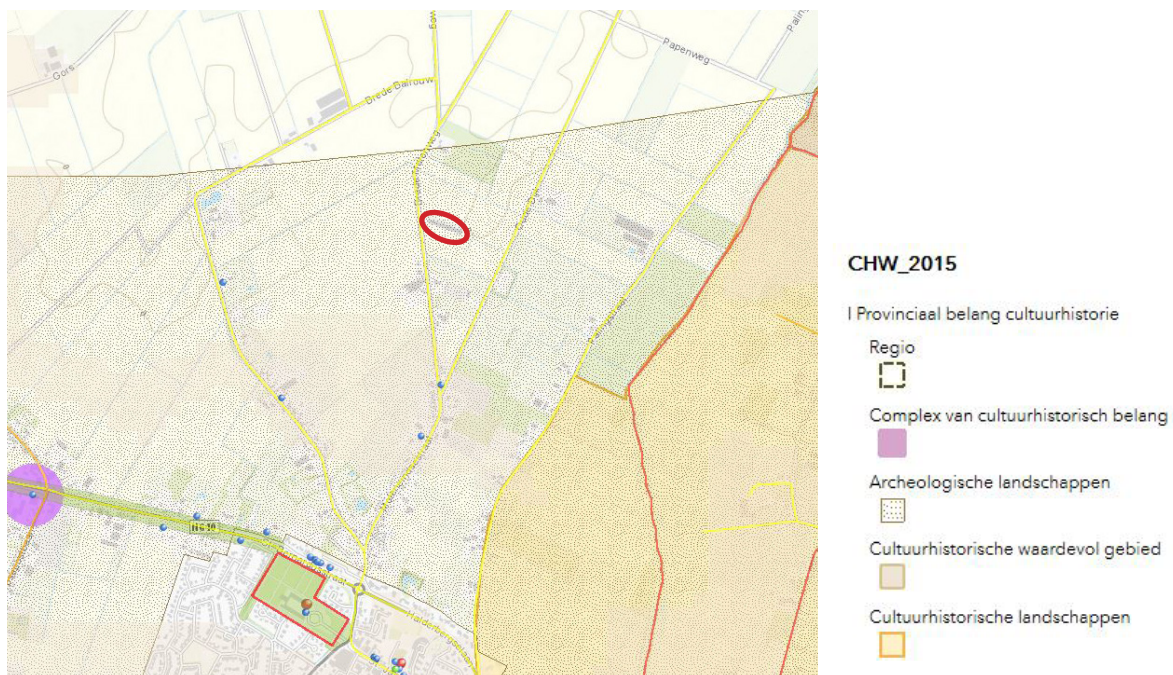
Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Brede Molenweg 8 te Hoeven is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

### 5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

#### 5.1.1 Cultuurhistorie

De Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is in eerste instantie bedoeld voor degenen die werkzaam zijn in de ruimtelijke planvorming. Deze kaart biedt inzicht in karakteristieke en kenmerkende relicten en de historische ruimtelijke ontwikkeling van het landschap, cultuurhistorische elementen, patronen en structuren die het huidige beeld van stad en land mede bepalen.



Figuur 5.1: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant ligt Hoeven en de locatie aan de Brede Molenweg op een zwak golvend dekzandlandschap op een oudpleistocene ondergrond met afsluitende kleilagen. Met uitzondering van de Roosendaalse Beek en de omgeving van Wouw waren hier van nature geen beken. Een groot gebied had daardoor een slechte ontwatering. Er ontstonden veenmoerassen waarin dikke lagen veen tot ontwikkeling kwamen. Dit veen is vrijwel geheel door de mens afgegraven. De bodem van dit gebied bestaat daardoor weer voornamelijk uit dekzand. Kenmerkend is het proces van veenontginning. Tussen 1250 en 1750 hebben hier grootschalige veenafravingen plaatsgevonden. Dit heeft de bewoningsgeschiedenis en de inrichting en vormgeving van het huidige landschap in belangrijke mate bepaald.

Uit de kaart kan worden afgelezen dat de Brede Molenweg voor historische geografie een redelijk hoge waarde heeft.

In de regio ligt het volgende cultuurhistorische landschap van provinciaal belang:

- Landgoederen en veenrelicten.
- Onderscheid tussen oude dorpen en jonge ontginningen;
- Dorpen en gehuchten gevormd in het kader van de turfgraverij;
- Turfvaarten en turfhavens;
- Overige gegraven waterlopen;
- Landgoederen met parken, parkbossen en lanen.

Ontwikkelingsstrategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
2. De relicten van de veenontginningsgeschiedenis gebruiken als inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen zodat deze structuren weer zichtbaar worden in het landschap. Dit kan door:
  - Versterken van de structuur van turfvaarten en turfhavens;
  - Hier aandacht aan te besteden bij dorpsontwikkelingen, landgoedontwikkeling en bij de inrichting van waterbergingsgebieden;
  - In te zetten op het behoud dan wel het herstel van het zicht op de grote kerken als de basiliek van Oudenbosch, Klein Lourdes in Sint-Willebrord en de kerk van Wouw vanaf de hoofdwegen (snelwegen en provinciale wegen).
3. De cultuurhistorische waarden van de West-Brabantse Venen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

#### Beleid gemeente Halderberge

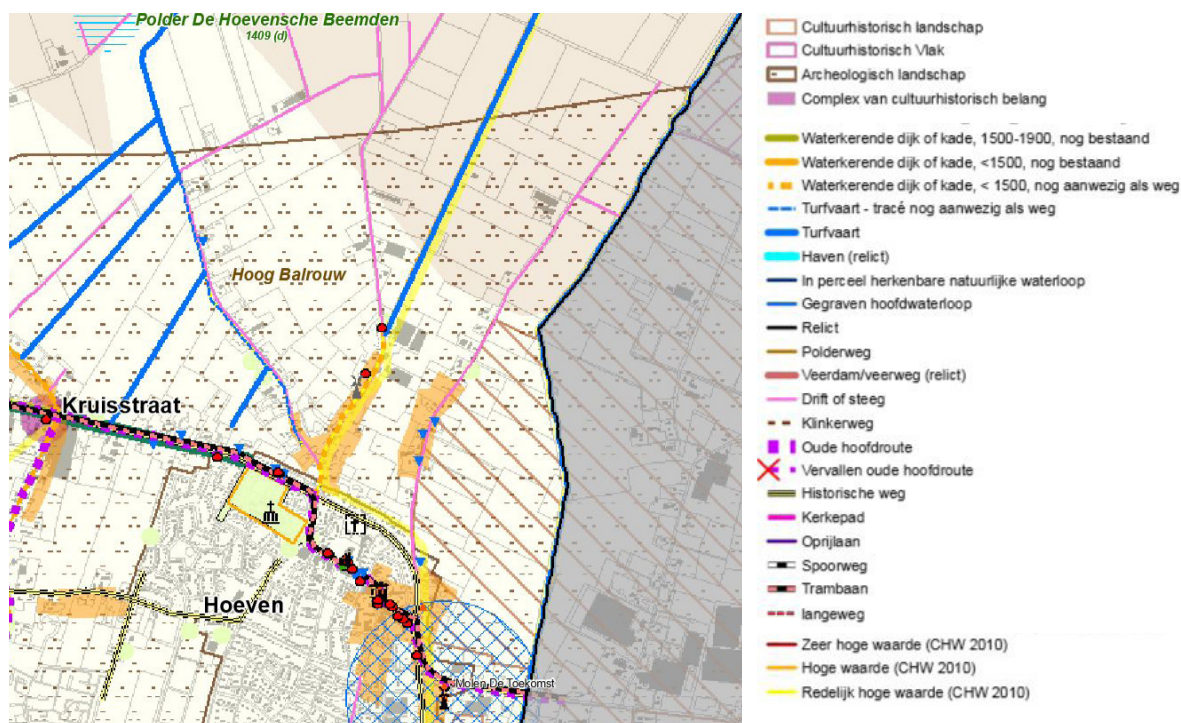
Naast het bepaalde in de Erfgoedwet, is artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening van belang. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is daarmee verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangen afweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De gemeente heeft op 22 september 2011 de beleidsnota cultureel erfgoed gemeente Halderberge 'Inspirerend verleden' vastgesteld, waaruit het belang van zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen Halderberge blijkt. De centrale visie van deze nota luidt: cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Om te komen tot een adequaat, integraal en actief monumentenbeleid dient de inzet van de gemeentelijke monumentenzorg met name gericht te zijn op de volgende activiteiten:

1. Zorg voor het erfgoed: vergunningverlening en handhaving vormen de belangrijkste instrumenten.
2. Kennis van cultuurhistorische waarden -de erfgoedvoorraad: kennis van het eigen erfgoed vergroten.
3. Halderberge in beweging -erfgoed en ruimtelijke ontwikkelingen: bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen dient cultuurhistorie een volwaardige plaats én inbreng te krijgen.
4. Ontwikkelen cultuurotoerisme: cultuurhistorie vormt een belangrijk onderdeel van de toeristisch-recreatieve kwaliteit van het gebied.
5. Draagvlak verbreding cultuurhistorie -de ontsluiting van het Halderbergs erfgoed: het is belangrijk om participatie, educatieve projecten en publieksgerichte activiteiten te bevorderen.

Naast de beleidsnota heeft de gemeente op 6 februari 2014 een cultuurhistoriekaart vastgesteld.



Figuur 5.2: Uitsnede cultuurhistorische kaart van de gemeente Halderberge

Deze gemeentelijke kaart is gebaseerd op en sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Halderberge is het plangebied aangewezen als archeologisch landschap. De Brede Molenweg 8 is aangewezen als 'drift of steeg'.

## Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden de bestaande opstallen gesloopt en vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast. Het wijzigingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van de ambitie.

### 5.1.2 Archeologie

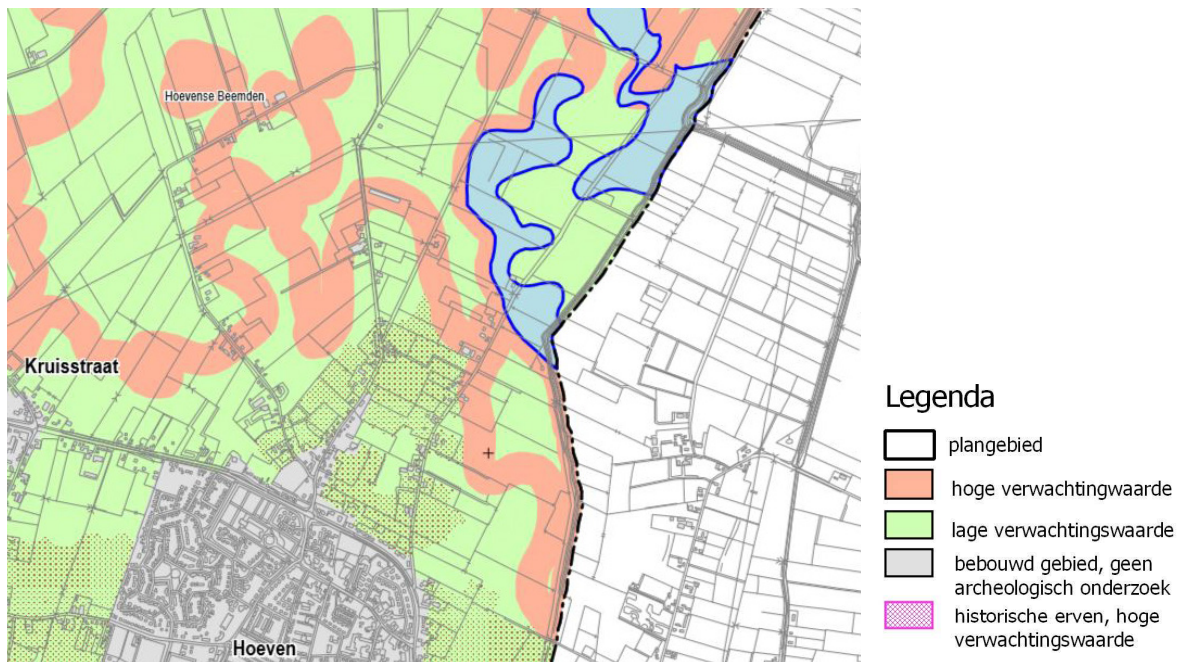
#### Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

#### Beleid gemeente Halderberge

De gemeente Halderberge streeft naar een gedegen, proactief en geïntegreerd gemeentelijk archeologiebeleid. Hierdoor kan de gemeente zorgen voor maatwerk, kwaliteit, beleefbaarheid, kostenbesparing, vermeerdering van kennis en een betere kennisoverdracht.

Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge heeft tot doel haar archeologische erfgoed te beschermen en ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijke geheugen' en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk.



Figuur 5.3: Uitsnede archeologische advieskaart van de gemeente Halderberge, locatie aangewezen met hoge verwachtingswaarde

De uitgangspunten die voor het gemeentelijk archeologiebeleid worden gehanteerd, sluiten voorlopig vooral aan bij de uitgangspunten van de (herziene) Monumentenwet 1988:

- Archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- De relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening versterken zodat behoud en beheer van het bodemarchief onderdeel worden van het planologische besluitvormingsproces;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen;
- Verbetering informatievoorziening over archeologisch erfgoed om het draagvlak voor archeologie te vergroten.

## Conclusie

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Eerste herziening Buitengebied Halderberge', dat op 20 april 2017 door de gemeente Halderberge is vastgesteld. In dit bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 2'. In deze zone geldt dat archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm –mv, uitgezonderd van agrarische bouwvlakken.

Het perceel Brede Molenweg 8 is geheel als bouwvlak aangemerkt, waarmee archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Wanneer bij graafwerkzaamheden toch waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet, artikel 5.10, bij het bevoegd gezag gemeld te worden.

## 5.2 Bodem

Door Wematech is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ('Verkennend bodemonderzoek Brede Molenweg 8, d.d. 14 oktober 2019, projectnr VBE-50190509 door Wematech'). Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor het voorgenomen initiatief.

### Onderzoek

Uit verkregen informatie is gebleken dat de onderzoekslocatie sinds geruime tijd de huidige agrarische bestemming heeft. De bebouwing van de varkensstal dateert uit 1975. Daarvoor was de locatie onbebouwd. Bij de omgevingsdienst en de opdrachtgever was geen informatie bekend dat ter plaatse van de onderzoekslocatie potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie hebben, voor zover bekend, geen ondergrondse tanks, kabels, leidingen e.d. gelegen. Tevens hebben er, voor zover bekend, geen dempingen of ophogingen plaatsgevonden. Op de locatie hebben er voor zover bekend geen activiteiten op de locatie plaatsgevonden waarbij asbest in of op de bodem geraakt zou kunnen zijn.

Uit de resultaten is gebleken dat zowel de bovengrond als de ondergrond voldoen aan de eisen voor achtergrondwaarde grond.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Bij de uitgevoerde maaiveldveldinspectie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van de locatie is <20 mm analytisch asbest in een gewogen concentratie van 0,73 mg/kg d.s. aangetoond. Deze concentratie ligt ruim onder de waarde voor een nader onderzoek (50 mg/kg d.s.). Het grondwater is niet verontreinigd.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat zowel de bovengrond als de ondergrond niet verontreinigd is. Tevens zijn er geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassering geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

## **5.3 Milieu**

### **5.3.1 Gezondheidsaspecten**

In verband met onderhavig wijzigingsplan zijn geen gezondheidsaspecten aan de orde. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de bestaande opstallen gesloopt en vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing.

Het perceel Brede Molenweg 8 ligt niet binnen een magneetzone van een bovengrondse hoogspanningslijn. Ook zijn er geen spuitzones die over het perceel reiken. En zijn er in de omgeving van de locatie Brede Molenweg 8 evenmin intensieve veehouderijen of geitenhouderijen gevestigd.

### **5.3.2 Flora en Fauna**

#### Beleid

##### *Soortenbescherming:*

De Wnb voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten. De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11) waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. In de Wnb zijn hiernaast, op basis van internationale afspraken, drie beschermingsregimes opgesteld voor strikt beschermde soorten:

- Artikel 3.1: Vogelrichtlijnsoorten;
- Artikel 3.5: Habitatrichtlijnsoorten en soorten van de Conventie van Bern Appendix II en de Conventie van Bonn Appendix I;
- Artikel 3.10: Andere (nationale) soorten.

Elk van de drie beschermingsregimes kent zijn eigen soortenlijsten met daarbij eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffingsverlening. Voor de eerste twee beschermingsregimes sluiten deze nauw aan bij de verboden en uitzonderingen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere soorten geldt een minder strikt regime.

### *Gebiedsbescherming:*

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wnb voorziet in de bescherming van natuurgebieden van Europees belang welke behoren tot het Natura 2000-netwerk. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen. De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11) waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Voor deze gebieden is een separaat onderzoek de stikstofberekening uitgevoerd, zie paragraaf 5.3.2 Stikstofdepositie.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden vastgelegd in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid.

### Onderzoek

Vanwege gewijzigd gebruik van het perceel en de sloop van opstallen is door Tritium Advies b.v. een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Quickscan flora en fauna, Tritium Advies b.v., documentnr. 2005/030/TA-01, 5 juni 2020). Doel van het onderhavige onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

### Gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (sloop van de aanwezige varkensstal en realisatie van een nieuwe loods). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 15 kilometer op relatief grote afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien deze afstand en de beperkte aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten.

### Soorten

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

### Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfloccaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden.

### Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft.

### Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit

gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

#### Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft.

#### Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

#### Zorgvuldig werken (zorgplicht)

Voor alle aanwezige soorten, ook die niet beschermd zijn via de Wnb, geldt altijd de zorgplicht (artikel 1.11). In de zorgplicht wordt gesteld dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit betekent dat tijdens de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van diverse algemene soorten. Aanwezige dieren dienen de gelegenheid te krijgen om het terrein zelfstandig te verlaten. Indien deze dieren het terrein niet zelfstandig kunnen verlaten, dienen deze te worden verplaatst naar geschikt habitat buiten de ingreep. De voorkeur gaat uit naar het uitvoeren van werkzaamheden in de minst kwetsbare periode.

De noodzaak van een ontheffing is afhankelijk van nader onderzoek naar beschermde soorten en de daadwerkelijke inrichting en werkmethode. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 11) die bepaald dat voordat de bestaande bebouwing in het plangebied gesloopt mag worden, de compensatie ten behoeve van mitigatie moet hebben plaatsgevonden.

#### **Conclusie**

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

#### **5.3.3 Stikstofdepositie**

##### Wettelijk kader

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 Habitatrictlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrictlijngebieden 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.

#### Toetsing (bestemmings)plannen

Hoewel plannen niet vergunningsplichtig zijn onder de Wnb (het opstellen van plannen is niet aan te merken als stikstof producerende activiteit) is het wel mogelijk het rekeninstrument AERIUS (geactualiseerd op 16 september 2019) te gebruiken om het (bestemmings)plan op haalbaarheid te toetsen. Uit het rekeninstrument AERIUS blijkt of er sprake is van stikstofdepositie ten gevolge van het plan. Dit geeft een beeld over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor wat betreft de Wnb.

In het kader van de in de Wnb opgenomen instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden dient onderzocht te worden wat de gevolgen zijn van de in het plan geboden maximale planologische mogelijkheden. Voor de referentiesituatie dient daarbij uitgegaan te worden van de feitelijke en planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het plan. In AERIUS kan het planeffect bepaald worden door de plansituatie te vergelijken met de referentiesituatie.

Ten aanzien van de feitelijke (huidige) situatie zijn er in het onderhavige onderzoek geen emissies van een referentiesituatie beschouwd.

#### Onderzoek

Door Tritium Advies B.V. is een stikstofberekening uitgevoerd (Berekening stikstofdepositie Brede Molenweg 8 te Hoeven, Tritium Advies B.V., Kenmerk: 2005/030/TA-02, 1 maart 2021).

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2020. In de berekeningen zijn de emissies van NOX en NH3 van de relevante bronnen meegenomen. Het gaat hierbij om:

- Bedrijf (gebruiksfasen);
- Verkeersbewegingen binnen en buiten het plangebied (gebruiksfasen);
- Sloop- en bouwwerkzaamheden (aanlegfasen);
- Verkeersbewegingen buiten het plangebied (aanlegfasen).

#### Resultaten

##### *Gebruiksfasen*

Uit de rekenresultaten van de gebruiksfasen blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan plaatsvindt. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

##### *Aanlegfasen*

Uit de rekenresultaten van de aanlegfasen blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan plaatsvindt. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

#### **Conclusie**

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn

‘significante (negatieve) effecten’ op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening géén rekening is gehouden met (interne) saldering en er desondanks geen toename van stikstof is berekend. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

#### **5.3.4 Waterparagraaf**

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. Nieuwe ontwikkelingen die leiden tot extra verharding dienen te worden gecompenseerd.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde ‘her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer’. Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grond-water en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting. Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

#### Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

#### Beleid gemeente Halderberge

Het Gemeentelijk Rioleringsplan, vastgesteld in mei 2020, is een gezamenlijk plan binnen de Waterkering West en vormt één van de stappen op weg naar een verdergaande, structurele werking binnen de regio. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot stedelijk waterbeheer is gebaseerd op drie wettelijke zorgplichten die in de kern neerkomen op:

1. Het inzamelen en transporteren van afvalwater, waarbij overlast voor de gemeenschap en vuilemissie naar andere deelsystemen worden beperkt tot een minimum.
2. Het doelmatig inzamelen en transporteren van afvloeiend hemelwater, waarbij hemelwater zo veel mogelijk lokaal wordt vastgehouden, geborgen en afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater.
3. Het treffen van doelmatige maatregelen indien de grondwaterstand in de openbare ruimte structureel nadelige gevolgen heeft voor de bestemming van een perceel en dit bij nieuwbouwlocaties en inbreidingen voorkomen.

De inzameling, transport en zuivering van (afval-)water is van groot belang voor een gezonde, veilige en comfortabele leefomgeving. De gemeente streeft naar het op orde houden van het systeem voor de inzameling en het transport van afvalwater en regenwater en waar nodig het verbeteren van het systeemfunctioneren om wateroverlast en te grote milieubelasting nu en in de toekomst te voorkomen. Het is van belang dat maatregelen en werkzaamheden doelmatig en kostenefficiënt worden uitgevoerd om dit doel te bereiken.

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de perceeleigenaar. Als van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden vereist dat het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater wordt gebracht zal de gemeente zorgen voor een geschikte voorziening voor de afvoer van het hemelwater, mits dat op een doelmatige manier kan. Deze primaire verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar geldt vooral in nieuwe situaties. Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer (projectontwikkelaar, particulier of gemeente) dus verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling. 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.

In navolging op het landelijke beleid vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water en Waterbeheer 21e eeuw, hanteert de gemeente de volgende tritsen voor de omgang met hemelwater:

| Waterkwantiteitstrits |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1. Vasthouden         | bijv. toepassen van doorlatende verharding, hergebruik of groene daken |
| 2. Bergen             | bijv. infiltratievoorziening met berging                               |
| 3. Afvoeren           | bijv. met apart hemelwaterriool afvoeren naar oppervlaktewater         |

| Waterkwaliteitstrits |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| 1. Schoonhouden      | bijv. geen uitlogende bouw materialen toepassen |

|                |                                            |
|----------------|--------------------------------------------|
| 2. Scheiden    | bijv. aparte hemelwaterriolering aanleggen |
| 3. Schoonmaken | bijv. toepassen bodempassage               |

Afkoppelen is één van de manieren om te komen tot een duurzame waterhuishouding en waterketen. Duurzaamheid wordt daarbij gedefinieerd als oplossingen met zo min mogelijk negatieve en zo veel mogelijk positieve effecten voor het milieu, tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Gemeente en waterschap hebben daarbij een gezamenlijk belang bij afkoppelen. Het is een evenwicht tussen enerzijds de werking van de zuivering en anderzijds het hydraulisch en milieutechnisch functioneren van het gemeentelijk rioolstelsel.

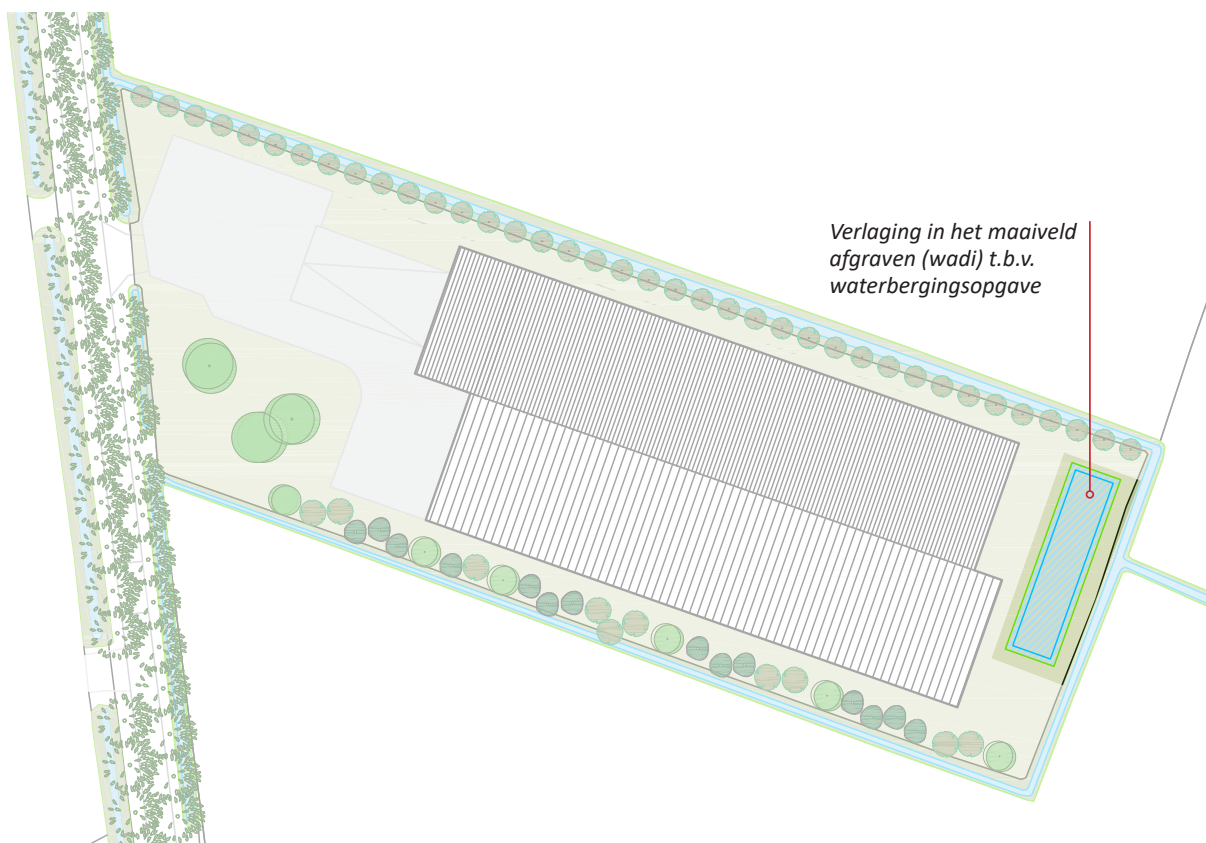
#### Waterbergingsopgave

De bestaande oppervlakte aan bebouwing, bestaande uit opstallen, bedraagt ca. 1.750 m<sup>2</sup>. De oppervlakte aan bestaande erfverharding en mestplaten bedraagt ca. 515 m<sup>2</sup>. Totaal is de bestaande oppervlakte verhard en bebouwd oppervlak ca. 2.265 m<sup>2</sup>.

In de toekomstige situatie worden de bestaande opstallen en mestplaten gesloopt en wordt er nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Het bebouwd oppervlak bedraagt ca. 4.650 m<sup>2</sup>. De erfverharding bedraagt ca. 1.630 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte in de toekomstige situatie, bestaande uit bebouwing en erfverharding, komt daarmee op ca. 6.280 m<sup>2</sup>.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de totale oppervlakte aan bebouwing en verharding toeneemt met ca. 4.015 m<sup>2</sup>. Omdat de toename aan verharding groter is dan 2000 m<sup>2</sup>, wordt er vanuit het waterschap retentie geëist. Er dienen compenserende maatregelen te getroffen worden om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan.

Conform het beleid van het waterschap dient de uitbreiding van het verhard oppervlak hydrologisch neutraal te zijn. Het waterschap hanteert voor de benodigde compensatie de volgende rekenregel: 'toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>)'.



Figuur 5.4: af te graven wadi met een bergingscapaciteit van 245 m<sup>3</sup> (ca. 9,0 x 20 meter).

De kaart 'Gevoeligheid piekafvoeren' van waterschap de Brabantse Delta geeft voor het plangebied een gevoeligheidsfactor van '1' weer. Op basis van deze rekenregel bedraagt de minimale bergingseis:  $4.015 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 \text{ m} = 240,90 \text{ m}^3$ .

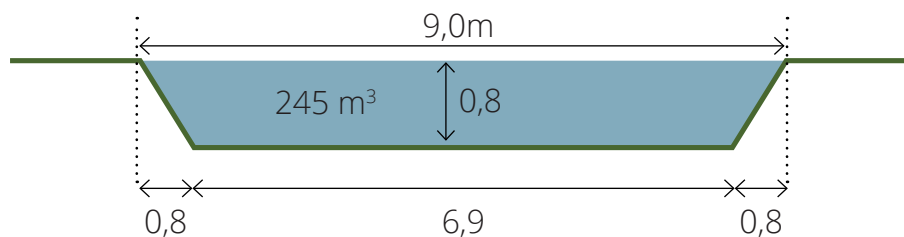
### Conclusie

Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij regenwater geldt dat lokale lozing van het regenwater in het milieu (al dan niet via een gemeentelijk regenwaterriool) de voorkeur geniet. De voorkeursvolgorde is: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren.

Uit eerder beschreven berekening blijkt dat voor onderhavig plangebied sprake is van een compensatieverplichting van circa  $240 \text{ m}^3$  waterberging. Aan deze bergingsopgave kan op verschillende manieren invulling worden gegeven. Bij de verwerking van hemelwater streeft de gemeente Halderberge naar een gescheiden inzameling.

Het perceel is rondom ingesloten door watergangen. Deze watergangen wateren af in westelijke richting en betreffen B watergangen.

Aan de oostzijde van het perceel wordt een verlaging in het maaiveld (wadi) gegraven van ca 80cm diep en met een oppervlakte van ca.  $9 \times 34$  meter. In onderstaande figuur is het principe van de verlaging weergegeven.



Figuur 5.5: Principe realiseren waterbergingsopgave.  
Bergend vermogen wadi ca.  $245 \text{ m}^3$  ( $9,0 \times 34 \text{ m}$ )

De bergingscapaciteit van de aan te leggen wadi is ca.  $245 \text{ m}^3$ . Geconcludeerd kan worden dat op deze manier aan de wateropgave van  $240 \text{ m}^3$  kan worden voldaan.

### 5.3.5 Wegverkeerslawaaai

#### Beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor) wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige objecten langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied.

De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde. Als aan deze waarde wordt voldaan, is er voor de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bouwplan. Als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, is onderzoek naar mogelijkheden om de geluidsbelasting te reduceren nodig. Als reductie van de geluidsbelasting niet mogelijk is en de maximale grenswaarde niet wordt overschreden, kan een hogere grenswaarde (HGW) worden aangevraagd bij het college van Burgemeester en Wethouders. Vervolgens stelt het Bouwbesluit eisen aan de geluidwering van de gevel.

## Conclusie

De ontwikkeling van een nieuwe bedrijfsloods is geen geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai vanwege de omliggende wegen is vanuit de Wgh dan ook niet noodzakelijk.

### 5.3.6 Bedrijven en milieuzonering

#### Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.



*Figuur 5.6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', locatie rood omlijnd*

Het plangebied ligt in omgevingstype 'rustig buitengebied'. Een rustige woonwijk en een rustig buitengebied worden in de VNG-brochure wat betreft aanvaardbare milieubelasting als vergelijkbare omgevingstypen gezien. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door functiescheiding. Er komen enkel 'wijkgebonden' voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer. In de omgeving van de locatie Brede Molenweg 8 bevinden zich voornamelijk agrarische percelen. Op ruim 90 meter ten zuiden van de locatie ligt een bedrijfswoning aan de Brede Molenweg 11. Op ruim 130 meter zijn tevens enkele burgerwoningen en nog twee agrarische bedrijven gelegen.

Als het gaat om de opslag van goederen ten behoeve van de tuinbouwsector is dat een milieucategorie 2 activiteit. De loonwerk activiteiten betreffen een milieucat. 2 of 3.1 activiteit, afhankelijk van de omvang van het bedrijfsvloeroppervlak waarover voor de loonwerkactiviteiten zal worden beschikt. Om de beoogde activiteiten in onderhavig plan mogelijk te maken zal maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan worden (b.o. > 500 m<sup>2</sup>).

Op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering geldt tussen een milieucategorie 3.1 bedrijf en woningen een richtafstand van 50 meter. De dichtsbijzijnde (bedrijfs)woning is Brede Molenweg 11.

Momenteel is er een wijzigingsplan in procedure om de locatie Brede Molenweg 11 om te zetten naar Wonen VAB. In dit wijzigingsplan kan een burgerwoning gerealiseerd worden. Dit is op een afstand van ruim 80 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.



Figuur 5.7: Positie eventuele nieuwe bedrijfswoning Brede Molenweg 11

Echter is dit wijzigingsplan nog niet vastgesteld en geldt nog altijd de planologische situatie zoals geregeld in het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'. Het agrarisch bouwvlak van Brede Molenweg 11 heeft een oppervlakte van circa 1.3 ha. Het bouwvlak omvat meerdere kadastrale percelen en heeft de bestemming Agrarisch. De bedrijfswoning is gesitueerd op het perceelgedeelte met kadastraal kenmerk gem. Hoeven sectie H nr. 2439. Het (omliggende) perceelgedeelte met kadastraal kenmerk gemeente Hoeven sectie H nr. 2438 omvat voornamelijk onbebouwde agrarische grond, met daarop ook een bedrijfsloods. Beide percelen zijn in eigendom van dezelfde eigenaar. De betreffende kadastrale percelen zijn verworven in 2019 respectievelijk 2020 (derhalve ná de vaststelling van het thans geldende bestemmingsplan).

Op het adres Brede Molenweg 7 is een landbouwbedrijf gevestigd (J.J.C. van Zundert en Landbouwbedrijf van Zundert BV). Ter plaatse van Brede Molenweg 7 geldt ook de bestemming Agrarisch en is sprake van een agrarisch bouwvlak van circa 1 ha. Op Brede Molenweg 7 is ook een bedrijfswoning gesitueerd.

In het geldende bestemmingsplan is niet aangegeven dat Brede Molenweg 7 en 11 gekoppelde bouwvlakken zijn. Waarschijnlijk omdat de percelen ter plaatse van Brede Molenweg 11 pas ná vaststelling van het geldende bestemmingsplan (in 2014) door dezelfde eigenaar verworven zijn. De facto is, gelet op de eigendomssituatie en de onderlinge gebruiksrelatie, wel sprake van een gekoppeld bouwvlak. Zowel Brede Molenweg 11 als Brede Molenweg 7 zijn in gebruik bij één en hetzelfde landbouwbedrijf. Conform de strekking (van artikel 3.2.1 sub b) van het geldende bestemmingsplan moeten beide bouwvlakken als één agrarisch bouwvlak worden beschouwd. Het bestemmingsplan staat slechts één bedrijfswoning per (gekoppeld) bouwvlak toe. Voor de bouw van een bedrijfswoning geldt bovendien dat deze gelet op de bedrijfsvoering ter plaatse noodzakelijk

is. Vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning ter plaatse van Brede Molenweg 11, is alleen mogelijk als ook de bedrijfswoning op het agrarisch bouwvlak van Brede Molenweg 7 geamoveerd wordt. Het is daarom niet aannemelijk dat ter plaatse van het agrarisch bouwvlak Brede Molenweg 11 op een kortere afstand dan 50 meter vanaf de perceelsgrens Brede Molenweg 8 een nieuwe bedrijfswoning gebouwd zal worden.

Verder schrijven de bouwregels van het bestemmingsplan voor dat de afstand van gebouwen binnen het bouwvlak tot de as van de Brede Molenweg ten minste 15 meter dient te bedragen. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 meter te bedragen. In onderstaande figuur is weergegeven waar de bedrijfswoning gerealiseerd mag worden.



Figuur 5.7: Positie eventuele nieuwe bedrijfswoning Brede Molenweg 11

De kortste afstand gemeten vanaf de kavelgrens van Brede Molenweg 8 tot de grens van het agrarisch bouwvlak van Brede Molenweg 11 bedraagt circa 15 meter.

De tussen de grens van de in het wijzigingsplan opgenomen bestemming Bedrijf en de perceelsgrens van Brede Molenweg 8 gelegen gronden zijn bestemd voor Groen. Hierdoor is sprake van een zone met een breedte van circa 8 meter waarop geen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Op het zuidwestelijke gedeelte van het perceel heeft deze groenzone een breedte van circa 28 meter.

In relatie tot Brede Molenweg 11 betekent het vorenstaande, in onderlinge samenhang bezien, dat in het theoretische geval dat een nieuwe bedrijfswoning (toch) is toegestaan, die woning ten opzichte van de grens van de bestemming Bedrijf op een kortste afstand gerealiseerd kan worden van nagenoeg 50 meter. De richtafstand wordt minimaal overschreden en op de gronden waar de overschrijding plaatsvindt is de bestaande oprit gelegen en zijn geen gebouwen voorzien. Er mag van worden uitgegaan dat op deze afstand sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## Geurhinder

### Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën

die binnen de inrichting aanwezig zijn. In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen opgenomen. Voor bedrijven waarvoor een geuremissie is vastgesteld gelden de richtafstanden uit de VNG-brochure voor de afstand tot een geurgevoelige functie.

Er zijn ook diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Hiervoor gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv.

De minimale afstandseisen zijn van toepassing:

- 100 meter bij ontwikkelingen gelegen binnen de bebouwde kom
- 50 meter bij ontwikkelingen gelegen buiten de bebouwde kom

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Onderhavige locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen van bovenstaande normen en afstanden afwijken middels een gemeentelijke verordening. In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten middels deze verordening binnen bepaalde bandbreedten mogen afwijken van de wettelijke standaardnormen.

## Conclusie

Voorheen was op de locatie een intensieve veehouderij gevestigd. Deze is reeds beëindigd via de stoppersregeling. De bestaande opstallen zullen worden gesloopt. De situatie ten aanzien van het aspect geurhinder zal hiermee voor de omgeving verbeteren.

In de omgeving van het perceel Brede Molenweg 8 zijn geen veehouderijen gevestigd. Het aspect geur is voor onderhavig wijzigingsplan daarom niet relevant.

En overigens voorziet het wijzigingsplan niet in de realisering van een 'geurgevoelig object'. Daarvan is ingevolge artikel 1 Wgv sprake bij een gebouw dat bestemd is voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf én die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Onder 'gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf' wordt verstaan (voor zover in dezen van belang) een gebouw dat op grond van het bestemmingsplan mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Wat betreft dit laatste is relevant dat de Wgv alleen bescherming biedt aan personen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder in gebouwen. De op het perceel Brede Molenweg 8 op te richten bedrijfsbebouwing zal niet permanent of langdurig worden gebruikt voor menselijk verblijf.

Het perceel Brede Molenweg 8 heeft in het wijzigingsplan de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan alsmede agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven in categorie 3.1. De op het perceel Brede Molenweg 8 op te richten bedrijfsbebouwing heeft een opslagfunctie en geen verblijffunctie.

De loods is niet geschikt voor menselijk verblijf. Van de op te richten bedrijfsbebouwing (zie figuur 3.1 op blz. 13 van deze toelichting) zal het linker deel (met laadkuil) van de loods gebruikt worden voor de opslag van goederen bestemd voor de tuinbouwsector. Het rechter deel van de loods met (maaiveld deuren) zal ook ingezet worden voor de opslag van goederen bestemd voor de tuinbouwsector. Daarnaast zal dat deel ook ingezet worden als werktuigenberging en (tijdelijke) opslag van landbouwproducten in kuubskisten en bulk.

Er zal hooguit sprake zijn van kortstondig menselijk verblijf, zoals in verband met het laden en lossen van goederen en het stallen van werktuigen. Bovendien zal het laden en lossen van goederen en/of het stallen van werktuigen niet elke dag door dezelfde personen plaatsvinden. En ook is geen sprake van een continue bedrijfsvoering, waarbij ook 's nachts personen aanwezig zijn. Derhalve zullen er geen personen gedurende een niet onaanzienlijk gedeelte van een tijdseenheid in de bedrijfsbebouwing verblijven en zal de bebouwing dan ook niet op een met permanent verblijf vergelijkbare wijze worden gebruikt.

### 5.3.7 Verkeer en parkeren

#### Ontsluiting

De locatie wordt zowel in de huidige als in de nieuwe situatie ontsloten via de bestaande in- en uitrit op de straat Brede Molenweg. De ontsluiting van de locatie wijzigt niet t.o.v. de huidige situatie. Maatregelen met betrekking tot de ontsluiting zijn ten behoeve van voorliggend initiatief niet nodig.

#### Verkeer

De gemeente Halderberge heeft op 15 december 2016 de Kadernota Parkeren 2017-2021 vastgesteld. In het beleidsplan is vastgelegd dat voor de berekening van de verkeersgeneratie en aantallen parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de verkeersgeneratie en parkeerkencijfers zoals opgenomen in de meest actuele publicatie van de CROW (ASVV, publicatie 381). Daarbij is voor deze locatie het uitgangspunt 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

#### Huidige planologische situatie

In de huidige planologische situatie is op de locatie een intensieve veehouderij mogelijk. Voor een intensieve veehouderij is in de CROW publicatie aansluiting gezocht bij de hoofdgroep 'Werken' en de functie: bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief. Dat wil zeggen relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers. Voorbeelden zijn een loods, opslag- of transportbedrijf.

Volgens de CROW publicatie resulteert deze functie in een verkeersgeneratie van 4,8 motorvoertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (gemiddelde van minimaal 3,9 en maximaal 5,7). Dit betreft heen-en teruggaande bewegingen. Het kencijfer houdt rekening met 5% bezoekers.

Het bestemmingsvlak en de bijbehorende functieaanduiding 'intensieve veehouderij' gelden over het gehele perceel, de Brede Molenweg 8. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Rekening houdend met de geldende bouwregels in artikel 3.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' vastgesteld op 14 december 2017, betreft de maximale oppervlakte van de intensieve veehouderij 8.475 m<sup>2</sup>. Het aantal verkeersbewegingen (heen en terug) bedraagt in de huidige planologische situatie maximaal 407 motorvoertuigen per dag ( $8.475 \text{ m}^2 \times 4,8/100 \text{ m}^2 = 406,8$ ).

#### Nieuwe planologische situatie

Via een wijzigingsbevoegdheid wordt de locatie omgezet van een bestemming 'Agrarisch' met een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' naar een bestemming 'Bedrijf'. De (voormalige) intensieve veehouderij wordt gesloopt en er wordt een nieuwe loods gerealiseerd ten behoeve van de opslag van goederen voor de tuinbouwsector en het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven. Het bestemmingsvlak en daarmee de bouwmogelijkheden worden verkleind naar maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Met de wijziging van de functie en het bestemmingsvlak wijzigt ook de verkeersgeneratie.

De nieuwe loods heeft een oppervlakte van maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Er is onderscheid gemaakt tussen loonwerkactiviteiten en opslag van goederen voor de tuinsector. De loonwerkactiviteiten zijn gemaximeerd tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. De overige 4.500 m<sup>2</sup> wordt ingezet voor de opslag van goederen voor de tuinsector.

Voor de loonwerkactiviteiten kan voor wat betreft de CROW-kencijfers aansluiting gezocht worden bij de hoofdgroep 'Werken' en de functie: bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van 10 motorvoertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt daarmee 50 ( $500 \text{ m}^2 \times 10/100 \text{ m}^2$ ) motorvoertuigen per dag voor de loonwerkactiviteiten.

Voor de opslag van goederen kan aansluiting gezocht worden bij de hoofdgroep 'Werken' en de functie: bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief in de CROW publicatie. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van 4,8 motorvoertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Het aantal

verkeersbewegingen bedraagt daarmee 216 (4.500 m<sup>2</sup> x 4,8/100 m<sup>2</sup>) motorvoertuigen per dag voor het deel voor opslag.

In onderstaand overzicht wordt de nieuwe situatie schematisch weergegeven:

| <b>Verkeersgeneratie nieuwe situatie</b>                             |                                                         |                                    |                          |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|                                                                      | Verkeersgeneratie per 100 m <sup>2</sup> vloeroppervlak | Vloeroppervlakte in m <sup>2</sup> | Verkeersgeneratie totaal |
| Loonwerkactiviteiten (bedrijf arbeidsintensief/ bezoekers extensief) | 10                                                      | 500                                | 50                       |
| Opslag van goederen (bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief)  | 4,8                                                     | 4.500                              | 216                      |
| Totaal aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling      |                                                         | <b>5.000</b>                       | <b>266</b>               |

Het totaal aantal verkeersbewegingen (heen en terug) bedraagt in de nieuwe situatie maximaal 266 motorvoertuigen per dag.

In de huidige planologische situatie is het aantal verkeersbewegingen maximaal 407 motorvoertuigen per dag. In de nieuwe planologische situatie betreft het aantal verkeersbewegingen maximaal 266 motorvoertuigen per dag. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie afneemt in de nieuwe planologische situatie ten opzichte van de huidige planologische situatie.

#### Verwachte feitelijke verkeersbewegingen

Een inschatting van het aantal verkeersbewegingen op basis van de door CROW voor verkeersgeneratie gepubliceerde kencijfers voor onderhavig initiatief leidt tot een overschatting van het aantal voertuigbewegingen.

Verwacht wordt dat in de toekomstige situatie 15 auto's/vrachtwagens/landbouwwerktuigen per dag van en naar de locatie zullen rijden. In de nieuwe situatie gaat het om ca. 30 verkeersbewegingen per dag. Omdat bij een loonwerk activiteiten en het vervoeren van agrarisch gerelateerde goederen veelal gebruik wordt gemaakt van vrachtwagens, trekkers en landbouwwerktuigen is als uitgangspunt genomen dat maximaal 80% van de extra voertuigbewegingen bestaat uit vrachtverkeer. De beschreven verkeerskundige uitgangspunten zijn afgestemd met de gemeentelijke verkeerskundige.

Van de Brede Molenweg zijn geen recente verkeersstellingen beschikbaar. De gemeente Halderberge heeft in haar Mobiliteitsvisie 2019-2022 de wegen in haar kernen onderscheiden in verschillende categorieën, waaraan een capaciteit van het aantal motorvoertuigen (mvt) per etmaal is gekoppeld. De Brede Molenweg is een Erftoegangsweg type 2 (60 km/uur). De capaciteit van dit type wegen is gesteld op maximaal 6.000 mvt per etmaal.

In de mobiliteitsvisie is een prognose gedaan voor het aantal verkeersbewegingen volgens het BBNA verkeersmodel. Voor het jaar 2030 is de verwachting dat er dan circa 1.700 mvt per etmaal op een werkdag over de Brede Molenweg zullen rijden. Hier is onderhavige ontwikkeling niet in meegenomen.

Met het totaal van circa 1.700 motorvoertuigen per etmaal in 2030 ligt het aantal verkeersbewegingen ruim onder de capaciteit van de weg (6000 mvt/etmaal). De Brede Molenweg kan het verkeer van de nieuwe ontwikkeling dus goed afwikkelen. Bovendien is eerder aangetoond dat het aantal verkeersbewegingen gebaseerd op de CROW-kencijfers, in de nieuwe planologische situatie afneemt ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Maatregelen in de bestaande verkeersstructuur zijn ten behoeve van voorliggend initiatief niet nodig. De huidige verkeersstructuur voldoet om de verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

## Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Halderberge is vastgelegd in de Kadernota Parkeren 2017-2021 (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2016). Volgens deze nota dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

Zoals in deze plantoelichting uiteengezet ziet dit wijzigingsplan op een herontwikkeling van de locatie Brede Molenweg 8 ten behoeve van een niet agrarisch bedrijf. Hierbij wordt bestaande agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van een (voormalige) intensieve veehouderij gesloopt en op dezelfde locatie nieuwbouw gepleegd. Volgens de Kadernota Parkeren (2017-2021) wordt voor de berekening van het in verband met de herontwikkeling te realiseren aantal parkeerplaatsen eerst bepaald wat de parkeerbehoefte in de oude situatie was en wordt vervolgens bepaald wat de nieuwe ontwikkeling aan parkeerbehoefte genereert. Daarbij wordt dan uitgegaan van de parkeernormen genoemd in bijlage 1 van de Kadernota Parkeren 2017-2021. Het verschil tussen de parkeerbehoefte van de oudbouw en nieuwbouw (volgens de norm) bepaalt dan de hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen.

Bij de beoordeling of een bouwplan in voldoende parkeergelegenheid voorziet om in de parkeerbehoefte ervan te kunnen voorzien, moet volgens vaste jurisprudentie alleen rekening worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de al bestaande parkeerbehoefte vanwege het bestaande pand. Leegstand van dat pand gedurende een periode is daarbij niet relevant. In de Kadernota Parkeren 2017-2021 is aangegeven dat het college van B&W van de gemeente Halderberge kan afwijken van de vastgestelde parkeernormering in de gevallen die verpaupering tegengaan of een herontwikkeling. Indien niet aan de parkeervraag kan worden voldaan is de afkoopregeling van kracht. De afkoopregeling kan worden gebruikt wanneer er mogelijkheden zijn het tekort in de parkeervraag op te vangen in de nabije (openbare) ruimte.

Indien in een concreet geval niet aan de beleidsregels van de Kadernota Parkeren 2017-2021 kan worden voldaan, bestaat de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht afwijken van die beleidsregels. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder andere uitspraak van 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2840, en uitspraak van 28 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:656) heeft de Afdeling overwogen dat het bestuursorgaan alle omstandigheden van het geval dient te betrekken in zijn beoordeling en dient te bezien of deze op zichzelf dan wel tezamen met andere omstandigheden, moeten worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 van de Awb die maken dat het handelen overeenkomstig de beleidsregel gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Omstandigheden die bij het opstellen van een beleidsregel zijn verdisconteerd, dan wel moeten worden geacht te zijn verdisconteerd, kunnen niet reeds daarom buiten beschouwing worden gelaten. Ook al heeft het betrokken bestuursorgaan bij het opstellen van de beleidsregel deze omstandigheden bezien, het heeft daarmee niet kunnen voorzien of deze omstandigheden alleen of tezamen in een concreet geval niettemin tot onevenredige gevolgen leiden, aldus de Afdeling.

Het vorenstaande leidt tot het volgende. Op de locatie Brede Molenweg 8 was een intensieve veehouderij gevestigd. In verband met de herontwikkeling van deze locatie wordt de bestaande agrarische bebouwing gesloopt. Onderzocht is wat de parkeerbehoefte van de (voormalige) intensieve veehouderij is. Daarbij is aansluiting gezocht bij de in de Kadernota Parkeren 2017-2021 genoemde parkeernormen (bijlage 1 van de Kadernota Parkeren). Een intensieve veehouderij is daarin niet specifiek als functie genoemd. In aanmerking genomen het arbeidsintensieve karakter van deze vorm van agrarische bedrijvigheid is voor het bepalen van de parkeernorm de functie 'Werkgelegenheid' en subcategorie 'arbeidsintensieve / bezoekers extensieve bedrijven' tot uitgangspunt genomen. De locatie Brede Molenweg 8 te Hoeven is gelegen binnen Gebied C (overig). De bij deze functie behorende parkeernorm is 2,4 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Halderberge mag de omvang van de bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderijen die gelegen zijn buiten de aanduiding 'beperkingen veehouderij' (met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning), ten hoogste de omvang bedragen van de gebouwen die op 21 september 2013 legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn, met dien verstande dat een peildatum van 17 maart 2017 geldt voor de bestaande oppervlakte van een dierenverblijf. Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing (varkensstal in één bouwlaag) in 1975 gebouwd en heeft deze een oppervlakte van 1.688 m<sup>2</sup> bvo. De feitelijke oppervlakte is 1.750 m<sup>2</sup> bvo. Op de locatie is een bedrijfswoning niet toegestaan. Op basis van de hiervoor genoemde parkeernorm (2,4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo) is de parkeerbehoefte van de voormalige, op de locatie Brede Molenweg 8 toegestane, functie (intensieve veehouderij) berekend op 40,5 (afgerond 41) à 42 parkeerplaatsen.

De in verband met de herontwikkeling van de locatie Brede Molenweg 8 op die locatie beoogde loods heeft een maximale bruto vloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. Voor de beoogde opslag van goederen ten behoeve van de tuinbouwsector en de loonwerkactiviteiten is in verband met het parkeren aansluiting gezocht bij de in de Kadernota Parkeren genoemde functie Werkgelegenheid en subcategorie 'arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven' in gebied C (overig). De hiermee samenhangende parkeernorm bedraagt 0,9 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen.

Het verschil komt daarmee neer op een aantal van 3 à 4 parkeerplaatsen. Op de locatie Brede Molenweg 8 wordt voorzien in de aanleg van 4 parkeerplaatsen.

### **5.3.7 Luchtkwaliteit**

Sinds 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In deze wet zijn grenswaarden opgenomen die bindend zijn voor de overheid. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen. Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt.

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (specifiek gekwantificeerde bedrijfsactiviteiten of het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties in een maximale omvang). Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van in betekenende mate (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is in het Besluit NIBM een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

#### NIBM-tool

Voor kleinere ruimtelijke plannen verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil

een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten.
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen, dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekende mate.

Zoals in paragraaf 5.3.7 wordt beschreven wordt verwacht dat in de toekomstige situatie 15 auto's/ vrachtwagens/landbouwwerktuigen per dag van en naar de locatie zullen rijden. In de nieuwe situatie gaat het om ca. 30 verkeersbewegingen per dag. Omdat bij een loonwerk activiteiten en het vervoeren van agrarisch gerelateerde goederen veelal gebruik wordt gemaakt van vrachtwagens, trekkers en landbouwwerktuigen is als uitgangspunt genomen dat maximaal 80% van de extra voertuigbewegingen bestaat uit vrachtverkeer.

Geconcludeerd kan worden dat met ca. 30 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) die van en naar de locatie plaats zullen vinden, de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is, zie bovenstaande afbeelding.

#### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                                                  |                                       |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Jaar van planrealisatie                                                                          |                                       | 2020  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                            |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                     |                                       | 30    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                            |                                       | 80,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,19  |
|                                                                                                  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,02  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       |                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                 |                                       |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |       |

#### **Conclusie**

Het plan is dermate beperkt van aard dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan verandering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

#### **5.4 Externe veiligheid**

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

### Plaatsgebonden risico

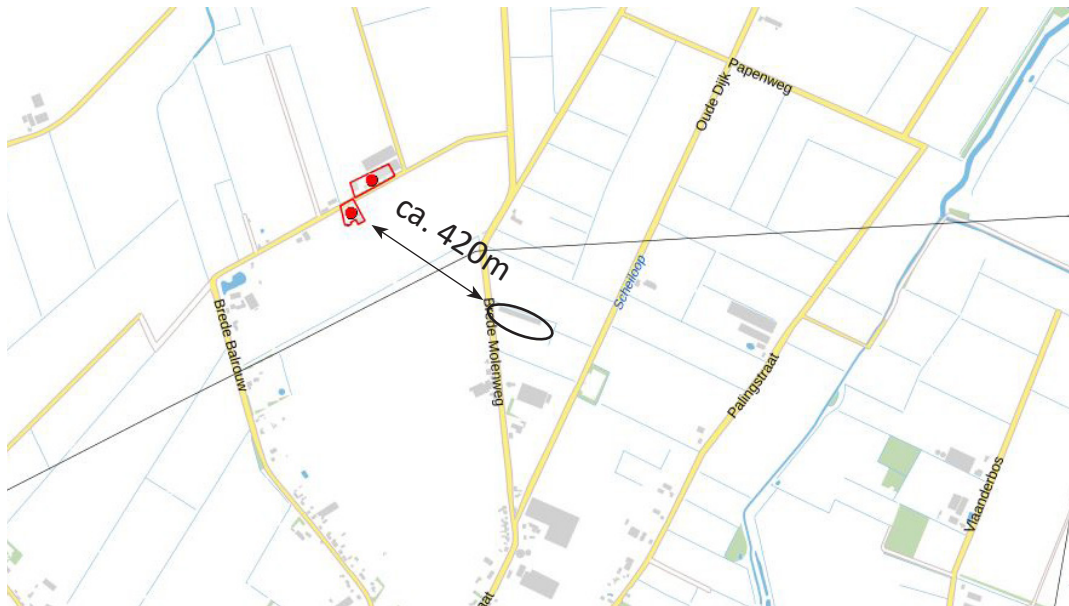
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10-6 contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

### Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken). Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.

### Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Halderberge 2012-2015

De gemeente Halderberge heeft een eigen beleidsvisie met betrekking tot het thema externe veiligheid opgesteld (6 december 2012) om invulling te geven aan de gemeentelijke beleidsvrijheid met betrekking tot het groeps- en plaatsgebonden risico. In de beleidsvisie is onder meer aangegeven hoe de gemeente omgaat met het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voor het gebiedstype woonwijken worden ambitieniveaus aangegeven. Tevens is beschreven welke randvoorwaarden de gemeente hanteert bij het beoordelen van het groepsrisico en welke ambitiewaarde de gemeente daarbij heeft. Voor woonwijken zijn specifieke afwegingscriteria beschreven. Overschrijding van de oriëntatiewaarde in nieuwe situaties wordt niet geaccepteerd. Bij het mogelijk maken van nieuwe kwetsbare objecten binnen invloedsgebieden van risicobronnen, worden de externe veiligheidsrisico's zorgvuldig afgewogen tegen de wenselijkheid van de objecten op de beoogde plaats. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is daarbij een aandachtspunt. Voor de bestaande woonpercelen wijzigt er niets en is een toetsing niet aan de orde.



Figuur 5.8: Uitsnede risicokaart, locatie zwart omlijnd.

### **Risicokaart**

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;

- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Als de vuistregels uit de concept Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) worden toegepast ten aanzien van de ontwikkeling, dan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een relevant plaatsgebonden risico en/of groepsrisico:

- Een weg binnen de bebouwde kom heeft op grond van de vuistregels geen plaatsgebonden risico van 10-6/jaar. Omdat geen sprake is van structureel transport van LPG/propaan (GF3) is geen sprake van een (relevant) groepsrisico
- Voor wegen buiten de bebouwde kom is op grond de vuistregels bij minder dan 500 transporten LPG/Propaan geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10-6/jaar. Omdat geen sprake is van structureel transport van LPG/propaan (GF3) is geen sprake van een (relevant) groepsrisico.

### **Conclusie**

Het plan voorziet in de realisatie van een beperkt kwetsbaar object in de vorm van een bedrijfsloods. Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's zowel binnen het invloedsgebied van Shell Nederland Chemie B.V. te Moerdijk als van de spoorlijnen Lage Zwaluwe – Roosendaal en Roosendaal - Breda. Om die reden is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.

De gemeente Halderberge heeft een Standaard verantwoording groepsrisico opgesteld. Nu er gezien de toetsing aan de vuistregels van het Hart geen sprake is van een (relevant) groepsrisico, kan deze standaard verantwoording op het plan worden toegepast. De verantwoording gaat in op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid van aanwezigen in het plangebied. Op basis van de beschouwde scenario's acht de gemeente het groepsrisico acceptabel. Het Standaardadvies is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

### **5.5 Kabels en leidingen**

Binnen of in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

## 6 Juridische planopzet

### 6.2 Het juridische plan

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op het perceel.

Bij de opstelling van het onderhavige wijzigingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het wijzigingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige wijzigingsplan is gedetailleerd, met nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige wijzigingsplan.

### 6.3 Beschrijving van de bestemmingen

#### 6.3.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Gezien het hier een wijzigingsplan betreft gelden de bepalingen die zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'. In Hoofdstuk 3 is de slotregel opgenomen.

#### 6.3.2 Bestemmingen

##### Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de toekomstige bedrijvigheid op deze gronden. Binnen de bestemming bedrijf zijn categorie 1 of 2 bedrijven toegestaan, alsmede agrarisch technische hulpbedrijven in categorie 3.1, volgens de VNG-brochure. Er is een functieaanduiding opgenomen ‘specifieke vorm van bedrijf – loonwerkbedrijf en opslag t.b.v. goederen tuinbouwsector’, waar een loonwerkbedrijf overeenkomstig milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en opslag van goederen t.b.v. de tuinbouwsector gevestigd mogen worden.

In de regels is bepaald dat bedrijfsgebouwen binnen de bestemming Bedrijf uitsluitend in gebruik mogen worden genomen als verzekerd is dat de landschappelijke inpassing van de gronden ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan is gerealiseerd en vervolgens wordt in stand gehouden.

##### Groen

Deze bestemming is opgenomen voor bescherming van gebieden waar sprake is van landschappelijke inpassing of kwaliteitsverbetering van het landschap.

Binnen de bestemming Groen is een functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – oprit/ erfverharding’.

#### 6.3.3 Slotbepaling

##### Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het wijzigingsplan “Brede Molenweg 8, te Hoeven”.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemer. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. De gemeenteraad moet hierover een besluit nemen. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet het college van B&W hierover een besluit nemen. Dit kan gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan geschieden.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerp wijzigingsplan zal, conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voor overleg gezonden worden naar de betreffende personen en instanties. Initiatiefnemer zal in het kader van de omgevingsdialoog de direct omwonenden over het plan informeren. Hiervan zal een verslag worden opgesteld dat als bijlage bij dit wijzigingsplan wordt opgenomen.

Verder wordt het plan ter inzage gelegd waarbij de mogelijkheid wordt geboden om reacties in te dienen. Binnen 8 weken na de inzage neemt het college van B&W een besluit omtrent het al dan niet (gewijzigd) vaststellen van het plan.

De resultaten van de te doorlopen procedure zullen te zijner tijd hier in deze toelichting worden vermeld.

### 7.3 Overige aspecten uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer is (via een persoonlijke holding) eigenaar van de locatie Brede Molenweg 8 en directeur van Van Krimpen BV. De op deze locatie te bouwen bedrijfsloods wordt verhuurd aan Van Krimpen BV. Het hoofdkantoor van Van Krimpen is gevestigd te Standdaarbuiten. Al meer dan 30 jaar is Van Krimpen innovatieve toeleverancier van kunststof tuinbouwproducten voor de tuinbouwsector. Van Krimpen biedt een uitgebreid assortiment aan kunststof tuinbouwproducten aan. Hierbij moet gedacht worden aan onder andere kweekpotten, boom- en plantcontainers, sierpotten, bloembakken en hangpotten, schalen en schotels, trays en kisten, gronddoek en wikkelfolie.

Onder het motto "groei door innovatie" staan flexibiliteit, innovatie en duurzaamheid bij Van Krimpen hoog in het vaandel. Zij beschikt over een grote voorraad aan tuinbouwproducten, verspreid over meerdere locaties. Door eigen transport kan zij snel leveren. Ten behoeve van en samen met de klant ontwikkelt Van Krimpen unieke productoplossingen. En door inzameling en recycling van industrieel en PCR (Post Consumer Recycled) kunststof draagt Van Krimpen bij aan een duurzame wereld.

De dienstverlening van Van Krimpen kenmerkt zich door snelle en flexibele levering aan de professionele tuinbouw. Om dat waar te maken beschikt zij over een grote voorraad aan kunststof tuinbouwproducten en houdt zij er een efficiënt voorraadbeheer op na. De distributie aan de klant geschiedt primair vanuit het distributiecentrum in Standdaarbuiten.

De op de locatie Brede Molenweg 8 te bouwen bedrijfsloods zal worden gebruikt voor de langdurige opslag van kunststof tuinbouwproducten. De opslag en uitlevering van producten met een kortdurende cyclus geschiedt op andere bij Van Krimpen in gebruik zijnde locaties, zoals in Standdaarbuiten. Van Krimpen BV zal de bedrijfsloods huren met de intentie om deze loods voor onbepaalde tijd te gebruiken.

Een beperkt gedeelte van de bedrijfsloods wordt mede in gebruik gegeven ten behoeve van een kleinschalig loonbedrijf, zoals voor de stalling van en/of onderhoud aan materieel en voor opslag van landbouwproducten. Het gaat hierbij om een eenmansbedrijf van de zoon van de directeur van Van Krimpen BV, h.o.d.n. Remon Wilschut Loonwerk. Uitgangspunt is om flexibel om te gaan met de twee verschillende activiteiten in het nieuwe bedrijfsgebouw door het gebruik van de bedrijfsloods in te vullen aan de hand van 'vraag/aanbod', met dien verstande dat de omvang ten behoeve van het loonbedrijf gemaximeerd is op 500 m<sup>2</sup>.

De met dit wijzigingsplan beoogde functieverandering sluit aan bij de visie van de gemeente over toekomstbestendig gebruik van agrarisch vastgoed. In die visie zet de gemeente onder meer in op een breed georiënteerde plattelandseconomie. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is verzekerd. Initiatiefnemer bouwt niet voor leegstand.

---

**WELMERS BURG** STEDENBOUW |

Spijksedijk 8

4207 GN Gorinchem

**t** 0183 - 821 497

**w** [welmersburgstedenbouw.nl](http://welmersburgstedenbouw.nl)

**e** [info@welmersburg.nl](mailto:info@welmersburg.nl)