



WIJZIGINGSPLAN

Brede Molenweg 11, Hoeven

NL.IMRO.1655.BPW6045-C001

Opdrachtgever

Dhr. van Zundert
Brede Molenweg 11
4741 RL, Hoeven

ZLTO Advies

Ing. A.J.D. Hagenaars
Adviseur omgeving

Oktober 2021

Projectnummer

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
M 06 – 291 794 27

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie	1
1.3 Leeswijzer	2
2. Het plan	3
3. Planologisch beleidskader	4
3.1 Rijksbeleid	4
3.2 Provinciaal beleid	4
Gemeentelijk beleid	5
4. Ruimtelijke aspecten	11
4.1 Flora en Fauna	11
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	13
4.3 Mobiliteit en parkeren	15
4.4 Technische infrastructuur	15
4.5 Bodem	16
4.6 Geluid	16
4.7 Luchtkwaliteit	16
4.8 Externe veiligheid	17
4.9 Bedrijven en milieuzonering	19
4.10 Veehouderijbedrijven geur en gezondheid	20
4.11 Spuitzones	21
4.12 Water	22
5. Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.3 Procedures	24
6. Juridische toelichting	25
6.1 Regels	26
6.2 Verbeelding	26



TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan "Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge", op 24-05-2018 in werking getreden en onherroepelijk geworden op 09-10-2019. De locatie Brede Molenweg 11 te Hoeven wordt gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' (met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB'), waarbij de aanduiding 'bouwvlak' zal komen te vervallen.

Op de locatie aan de Brede Molenweg 11 te Hoeven is een voormalig akkerbouwbedrijf gevestigd. De activiteiten zijn reeds gedurende een lange tijd beëindigd. Cliënt is voornemens om de bestemming ter plaatse in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, te weten een burgerwoning.

1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen ten noorden van de dorpskern Hoeven. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Hoeven, sectie H, nummer 2438 en 2439. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan dat ten grondslag ligt aan dit wijzigingsplan uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op in hoeverre dit plan past binnen het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 schetsen de planologische en milieukundige randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en op de overleg- en inspraakmogelijkheden en tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische regelgeving toegelicht.

2. HET PLAN

In de voormalige agrarische bedrijfssituatie aan de Brede Molenweg 11 was er sprake van een akkerbouwbedrijf, bestaande uit een agrarisch bedrijfswoning met een losstaand bedrijfsgebouw (oppervlakte circa 240 m²). De locatie is voorzien van een agrarisch bouwvlak met een omvang van circa 13.070 m².

Het agrarische bedrijf ter plaatse is beëindigd. Cliënten wensen de voormalige agrarische locatie te herbestemmen als woonbestemming. Om dit planologisch op een correcte wijze te vertalen in het bestemmingsplan komt het huidige agrarische bouwblok te vervallen en dient er een bestemmingsvlak van 1320 m² opgenomen te worden voor de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'specifieke vorm van wonen-VAB'. De eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge biedt in artikel 3.6.9 de mogelijkheid om de bestemming zoals voorgesteld te wijzigen. Het voormalige bedrijfsgebouw wordt in de beoogde situatie behouden voor privégebruik in de vorm van een hobbywerkplaats en parkeer-/opslagruimte.



Figuur 2-1: Situering bebouwing en bouwvlak

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. Het plangebied maakt geen deel uit van de Nationale Hoofdstructuur.

De zogenaamde duurzaamheidsladder is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Allereerst is het van belang of onderhavig initiatief beschouwd wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoelt in het Barro. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Aangezien er geen sprake is van een toenemend ruimtebeslag ten opzichte van de huidige situatie, de bestemmingswijziging geldt immers enkel voor de bestaande bebouwing, is er conform deze definitie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan verdere toetsing achterwege blijven. Zie hiervoor ook de uitspraak van ABRvS d.d. 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:96.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft het ruimtelijk beleid vastgelegd in de 'Omgevingsvisie Brabant' (14 december 2018 in werking getreden). Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie voor Brabant in 2050. De provincie ziet de toekomst met een grote verwevenheid tussen stad en land en de bijkomende voor en nadelen die daaraan kleven. De beoogde ontwikkeling in het plangebied past vanwege het verbindende karakter tussen stad en land in de visie van de provincie. Naast het verbindende karakter zal het plan goed ingepast worden in de omgeving, dit is tevens een aandachtspunt genoemd in de omgevingsvisie.

Naast de omgevingsvisie heeft de provincie Noord-Brabant de Interim omgevingsverordening opgesteld (1 maart 2020 geconsolideerd). De omgevingsverordening bestaat uit rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor overheden, hierin staan bijvoorbeeld onderwerpen die de gemeente moet opnemen in hun bestemmingsplan.

In Artikel 3.9 van de interim omgevingsverordening is de regeling Kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en hebben regionale afspraken gemaakt voor de toepassing. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden onderverdeeld in drie categorieën:

- 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 relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Onderhavig initiatief is een categorie 2 ontwikkeling, dit houdt in dat de locatie moet voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap doormiddel van een goede landschappelijke inpassing. Om dit te waarborgen is een landschappelijk inpassingsplan voor de locatie opgesteld, zie bijlage 1.

In paragraaf 3.6.7 van de interim omgevingsverordening zijn instructieregels voor gemeentes opgenomen voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het gemengd landelijk gebied. In artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen onder c staat het volgende:

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. *Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats vindt.*
2. *Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

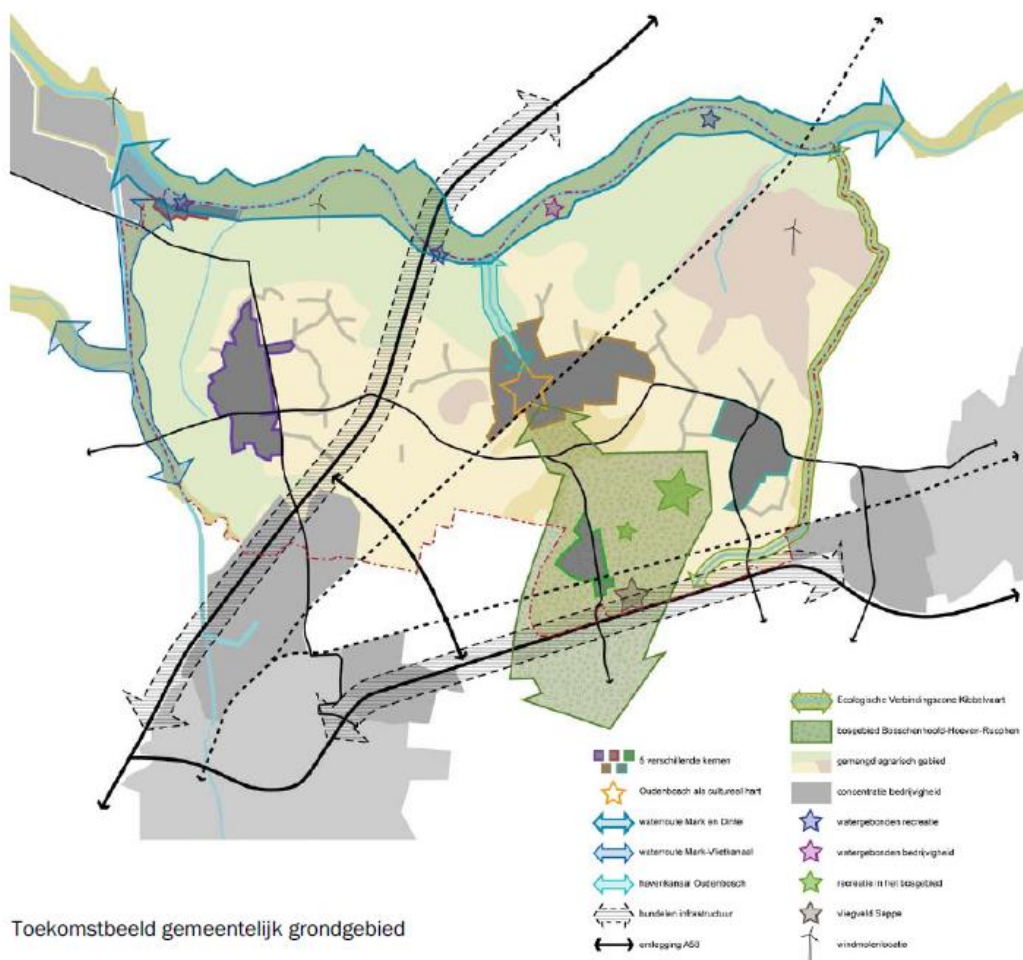
De locatie aan de Brede Molenweg 11 voldoet aan de gestelde regels in de interim omgevingsverordening. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Ook is er geen sprake van overtollige bebouwing op de locatie.

Gemeentelijk beleid

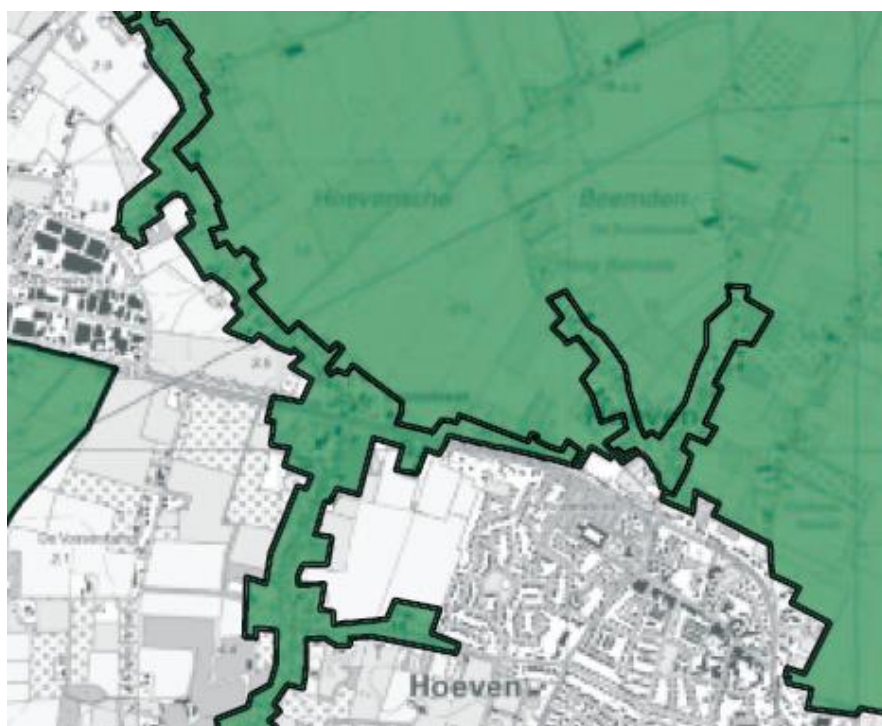
Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 20 juni 2013 de 'Structuurvisie Halderberge 2025' vastgesteld. In de structuurvisie Halderberge is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2025. De structuurvisie biedt een kader met ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025.

Op het kaartbeeld 'toekomstbeeld gemeentelijk grondgebied' behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in het 'gemengd agrarisch gebied'. In het buitengebied van de gemeente is onder andere ruimte voor toekomstbestendige agrarische bedrijven en voor versterking van de recreatieve functie (onder andere rond recreatieve routes).



Figuur 3-3: toekomstbeeld gemeentelijk grondgebied, structuurvisie Halderberge 2025



Figuur 3-4: strategiekaart, structuurvisie Halderberge 2025

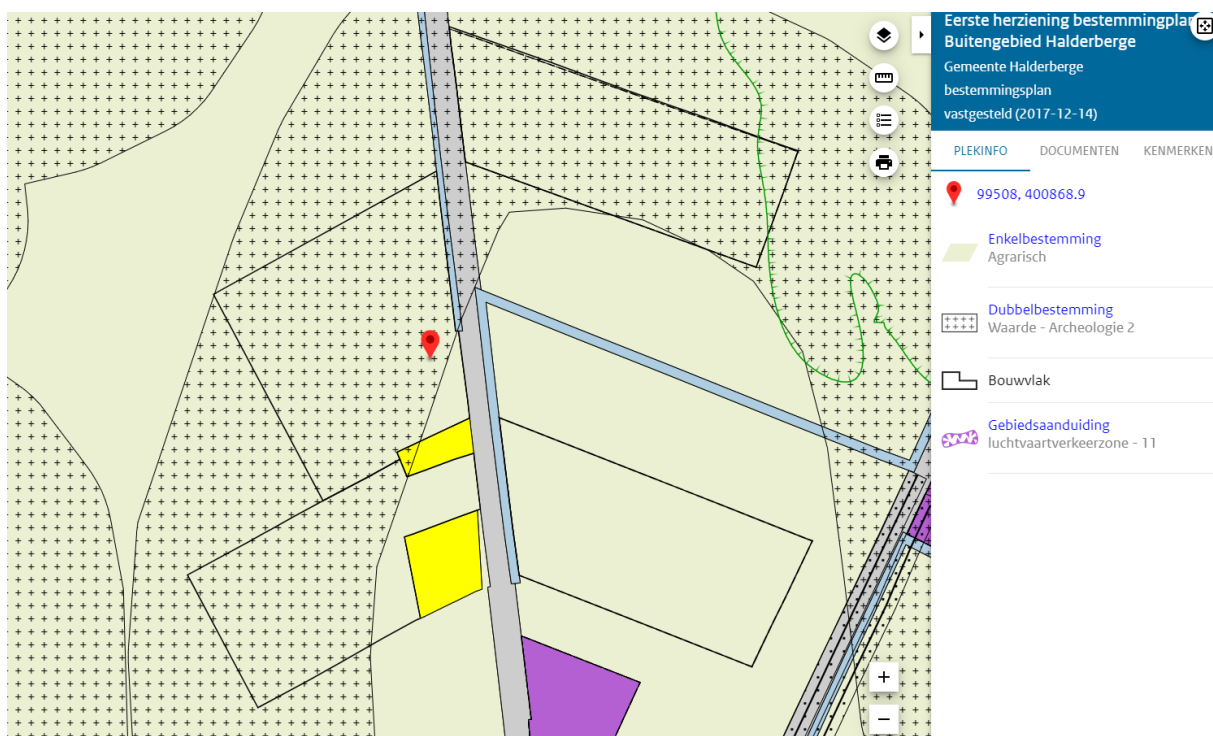
Op de strategiekaart valt het plangebied onder de strategie 'verbreden'. In het kader van de strategie 'verbreden' is een vijftal gebieden aangewezen. Onderhavige locatie valt in het gebied 'Hoevensche Beemden'. Het natte laaggelegen gebied in de Hoevensche Beemden is minder geschikt voor intensieve agrarische productie. Voorgesteld wordt om in dit gebied naast agrarische activiteiten en nieuwe economische dragers ruimte te scheppen voor natuur, waterberging en recreatie, waardoor een aantrekkelijke mix met toekomstperspectief ontstaat.

Het omzetten van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming is passend binnen de 'Structuurvisie Halderberge 2025', daar er in deze sprake is van een natuurlijke mix van bestemmingen. De structuurvisie biedt mogelijkheden om kleinschalige aanpassingen door te voeren. Onderhavig initiatief richt zich op een bestemmingsplanwijziging welke passend is binnen het gemengd landelijk gebied en geen belemmering vormt voor de doelen welke gesteld worden in de strategie 'verbreden'.

Bestemmingsplan

De locatie aan de Brede Molenweg 11 is gelegen binnen het bestemmingsplan "eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2017. Het plangebied kent de bestemming 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak van circa 13.000 m². Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone = 11'. Middels figuur 3-5 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en binnen het bouwvlak voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De voorgenomen ingebruikname van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van een woonbestemming is in strijd met de vigerende bestemming.



Figuur 3-5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge"

In artikel 3.6.9 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is om een agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB' onder de voorwaarden dat:

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

De bestaande gebouwen zijn gelegen binnen het bouwvlak, het nieuwe bestemmingsvlak komt direct rondom de bestaande bebouwing te liggen. Er vinden verder geen wijzigingen plaats buiten het bouwvlak.

b. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;

Het agrarische bedrijf ter plaatse is reeds sinds lange tijd beëindigd. Gezien de omvang van de gebouwen en het feit dat er geen landbouwgronden in bezit zijn is agrarisch hergebruik niet langer mogelijk.

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

Met het plan wordt beoogd om het huidige bouwvlak te verwijderen en de bestemming te wijzigen. Het nieuwe bestemmingsvlak komt direct rond de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen te liggen. Het bestemmingsvlak zal een formaat van circa 2.250 m² krijgen.

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

In de paragraaf milieu wordt hier verder op in gegaan.

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

In de directe omgeving van de locatie zijn geen (intensieve) veehouderijbedrijven gevestigd die het woon- en leefklimaat ter plaatse in gevaar brengen.

f. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij:

- 1. zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, waarbij het bestemmingsvlak zoveel mogelijk wordt verkleind;*
- 2. het bestemmingsvlak maximaal 0,5 ha mag bedragen;*
- 3. er maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan is voor doelmatig gebruik, waarbij de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' wordt gebruikt om deze bijbehorende bouwwerken te duiden;*

Er wordt zuinig ruimtegebruik toegepast. Er zullen geen nieuwe gebouwen opgericht worden. De bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 240 m² zal behouden worden voor privé gebruik, hiermee wordt ook ruim voldaan aan het maximum van 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing. Het bouwvlak wordt verwijderd en het nieuwe bestemmingsvlak wordt circa 2250 m², hiermee blijft het bestemmingsvlak binnen het maximum van 0,5 ha.

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

Volgens het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant valt onderhavige ontwikkeling in categorie 2 omdat er sprake is van het omzetten van een agrarisch bouwvlak naar maximaal 5000 m² woonvlak en 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen. Hiervoor geldt dat er een landschappelijke inpassingsmaatregelen moeten worden toegepast. Voor de locatie zal een landschappelijk inpassingsplan opgesteld worden. In het wijzigingsplan zal dit vastgelegd worden met het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing', daarnaast wordt het geborgd in een overeenkomst met de gemeente. De landschappelijke inpassing moet voldoen aan een minimale grootte van 2x de lange zijde en 1x de korte zijde van het gewijzigde deel van het bouwvlak x een breedte van 3 meter. Het nieuwe woonvlak is circa 40 meter breed en 50 meter lang. $(40+50+50) \times 3 = 420 \text{ m}^2$. Het bestemmingsvlak 'Groen' is voorafgaand aan het vaststellen van deze toelichting akkoord bevonden door de gemeente, hiermee voldoet het aan de eisen volgens het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering. In onderstaande figuur is de oppervlakte groen ten opzichte van het bestemmingsvlak 'Wonen' te zien.

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

Niet van toepassing.



Figuur 2: beoogde indeling plangebied

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

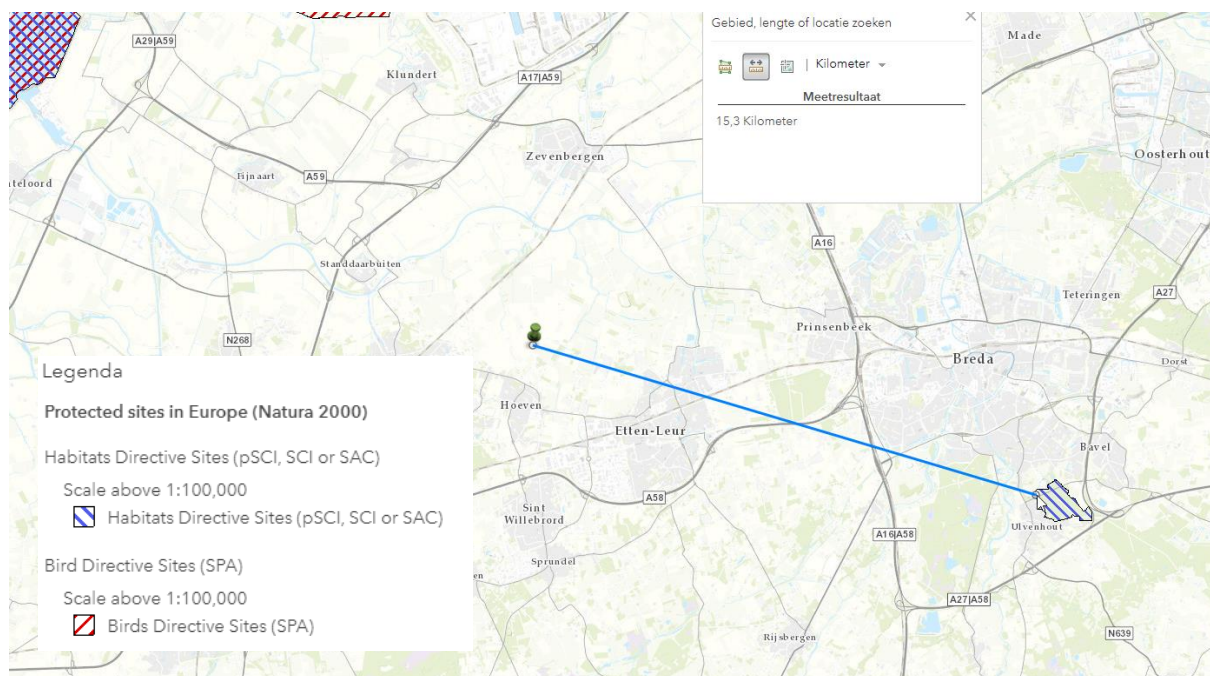
In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noordwesten van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Krammer-Volkerak gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt meer dan 15 kilometer.



Figuur 3: Uitsnede kaart natura2000 gebieden + afstand tot plangebied

Het plan van voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming leidt niet tot significante effecten op dit gebied. Er is namelijk sprake van een behoorlijke afstand tussen de locatie en het gebied (> 10 km.), waardoor er geen sprake is van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring. Evenmin ligt het plangebied in of nabij een gebied in het kader van het NatuurNetwerk Brabant (NNB).

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

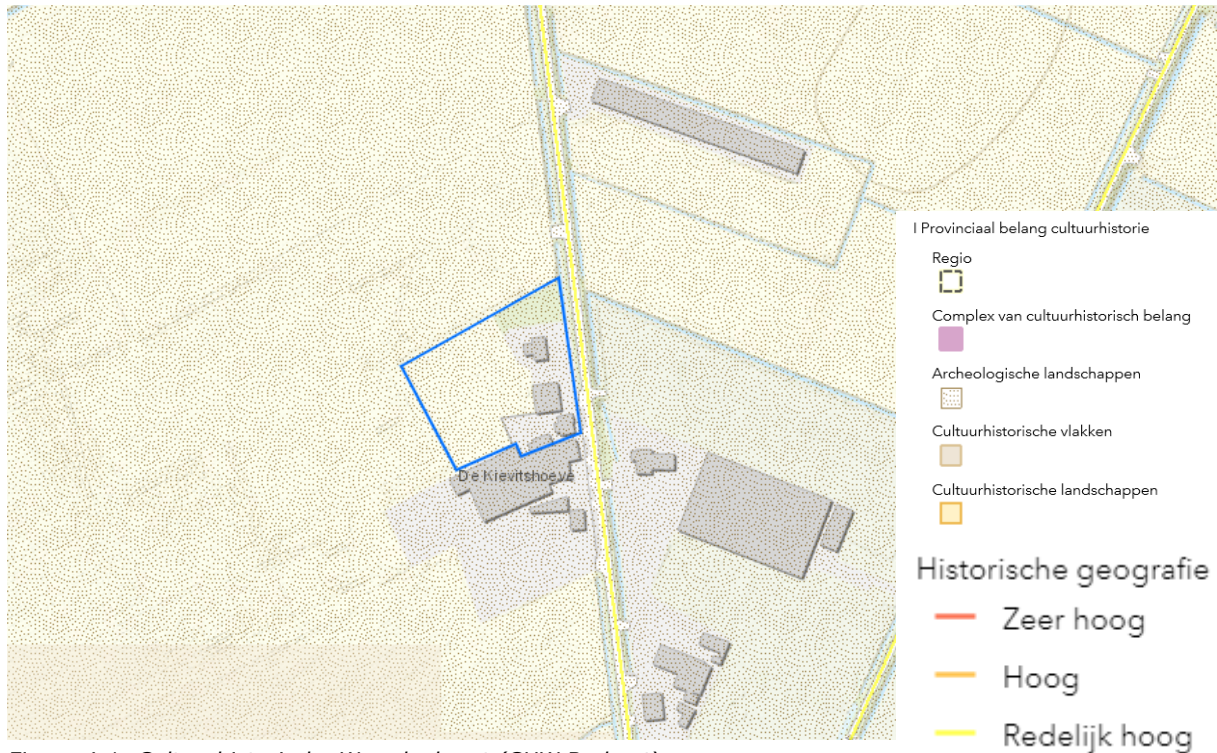
- Beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- Beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- Beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De initiatieflocatie valt onder beschermingsniveau 1: de locatie wordt al geruime tijd bewoond door de mens. Er zijn geen beschermde soorten aanwezig en de bestemmingswijziging brengt geen wijziging aan de bestaande bebouwing met zich mee, er wordt niet gesloopt en geen beplanting verwijderd. Een ontheffing in het kader van de flora en faunawet is daartoe niet nodig.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied is er sprake van provinciale cultuurhistorische of archeologische belangen.

Op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied gelegen in archeologisch landschap 'Dekzandrug Bosschenhoofd-Hoeven' daarnaast ligt het plangebied aan een weg welke de aanduiding "redelijk hoog" gekregen heeft op de historische geografie kaart. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is het plangebied geduid als een gebied met een hoge trefkans.



Figuur 4-1: Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW Brabant)

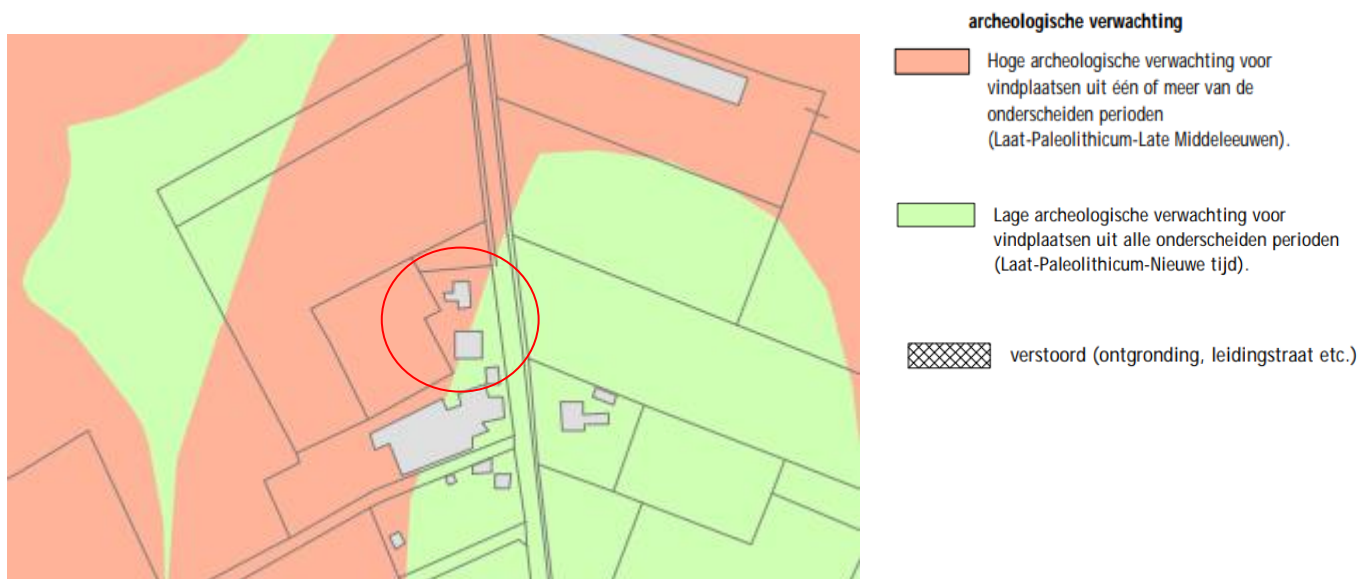
Gemeente Halderberge heeft haar beleid met betrekking tot cultureel erfgoed vastgelegd in de Beleidsnota cultureel erfgoed 'inspirerend verleden'. De nota is vastgesteld op 22 september 2011. De nota geeft richting en visie aan de houding die de gemeente Halderberge heeft aangaande haar cultureel erfgoed en de bescherming daarvan voor de toekomst. Hierbij is ook de Cultuurhistoriekaart Halderberge opgesteld. Het plangebied ligt volgens de kaart in een gebied dat is aangewezen als archeologisch landschap.



Figuur 4: Uitsnede Cultuurhistoriekaart Halderberge

De gemeente Halderberge heeft daarnaast haar archeologiebeleid nader uitgewerkt in de beleidsnota "Ons ongeschreven verleden" (vastgesteld 22 september 2011). Op basis van dit beleidsstuk is een archeologische advieskaart opgesteld waarmee men kan bepalen of een locatie wellicht archeologisch interessant is en welke verwachtingswaarde daar dan mee gemoeid gaat.

Op de archeologische advieskaart is aan het plangebied deels geduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. De hoge archeologische verwachtingswaarde is vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan en verbonden aan regels voor het bouwen en uitvoeren van werkzaamheden.



Figuur 4-2: Archeologische advieskaart buitengebied

Op basis van het bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling in het plangebied getoetst worden:

Als de gronden over een oppervlakte van meer dan 500 m² geroerd worden op een diepte van meer dan 40 cm., dient er archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De dubbelbestemming 'Archeologie -2' betreft een oppervlakte van ca. 12.600 m² van het plangebied.

Onderhavig initiatief gaat niet gepaard met enige grondroering. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Brede Molenweg. Het initiatief leidt niet tot een wezenlijke verandering van het aantal verkeersbewegingen. Zowel in de feitelijke situatie en in de beoogde situatie is er alleen sprake van aan wonen gerelateerde verkeersbewegingen. Er is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voorhanden. Het initiatief is daarmee inpasbaar in het lokale verkeersbeleid. Daarbij wordt met de bestemmingswijziging voorkomen dat er weer een agrarisch bedrijf opgericht kan worden. Landbouwverkeer gerelateerd aan de locatie wordt hiermee uitgesloten.

4.4 Technische infrastructuur

De woning is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In de omgeving is geen zakelijke rechtstrook gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

4.5 Bodem

Bij het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming dient de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toe te laten. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de planlocatie. Ter plaatse van de woonbestemming hebben geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden en is geen sprake van een verdachte situatie. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er redelijkerwijs geen bezwaren tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.6 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een woonbestemming. Verder worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht. Het initiatief leidt niet tot nieuwe werkzaamheden of extra vervoersbewegingen. Er vindt geen verandering plaats in het geluidsniveau ter plaatse als gevolg van het initiatief. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan daarom geconcludeerd worden dat het geluidsniveau op de locatie aanvaardbaar is.

4.7 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

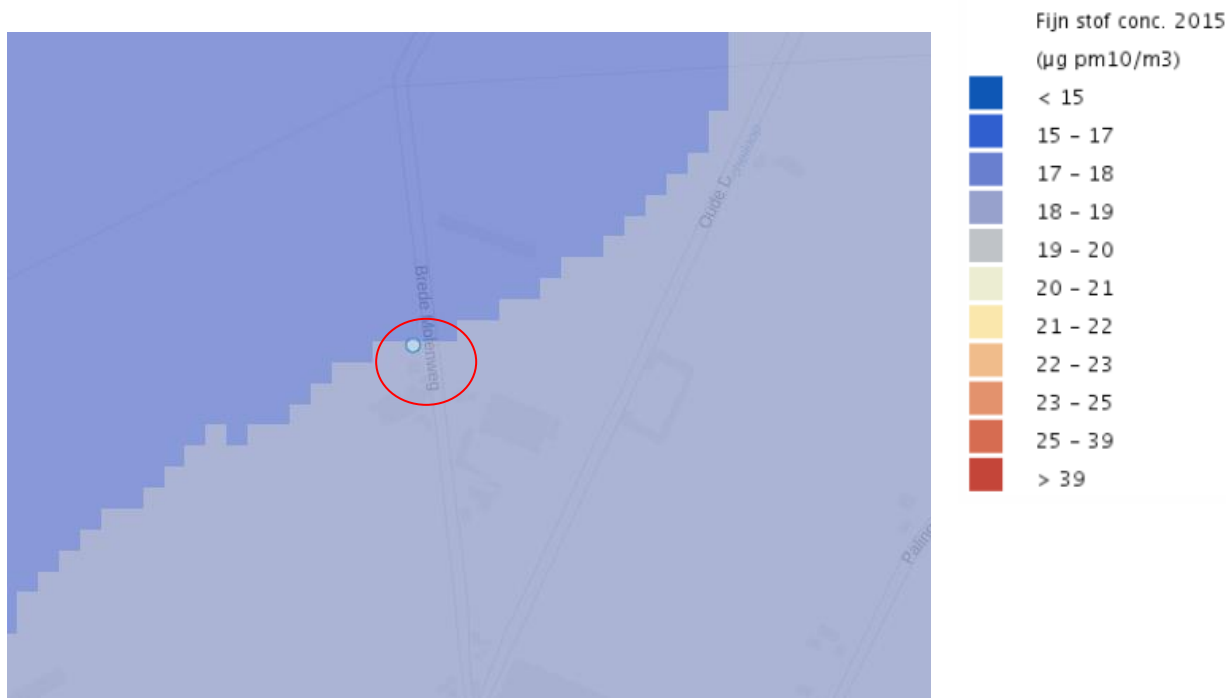
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM_{10}). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- Daggemiddelde concentratie: 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van de initiatieflocatie geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Onderstaand in figuur 4.4 is een uitsnede van de fijnstof kaart weergegeven met een gemiddelde concentratie van 18. Ter plaatse van het plangebied is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 4.4: Uitsnede fijnstof (PM 10) 2015 RIVM.

De functiewijziging heeft geen invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheids situatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

Relevante risicobronnen

In tabel 4.1 zijn de relevante risicobronnen uiteengezet.

Omschrijving relevante risicobron	Invloedsgebied (m)	Werkelijke afstand (m)
Spoortraject Zevenbergschenhoek – Roosendaal Oost	> 200	2.000
De inrichting Shell Nederland Chemie B.V.	> 10.000	Ca. 9.000

Tabel 4.1: Relevante risicobronnen

Onderhavige inrichting is gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting van Shell Nederland Chemie B.V. Daarom dient beargumenteerd te worden in hoeverre door de planologische wijziging het plaatsgebonden risico of het groepsrisico wijzigt ten gevolge van het plan.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Doordat er planologisch gezien geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt worden zal het plaatsgebonden risico niet wijzigen. Daarbij ligt het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van het plan.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

Doordat er planologisch gezien geen activiteiten plaats kunnen vinden waarbij de aanwezige populatie binnen het plangebied significant toeneemt, zal het groepsrisico daarom ook ongewijzigd blijven.

De paragraaf externe veiligheid is getoetst aan het standaardadvies welke de Veiligheidsregio West Brabant heeft uitgebracht aangaande externe veiligheid in de gemeente Halderberge. Het standaardadvies is in de bijlage opgenomen.

Voor de gemeente Halderberge is een standaard verantwoording groepsrisico opgesteld welke wordt toegepast op grond van art. 13 voor Wro-besluiten en omgevingsvergunningen Wabo voor afwijken van bestemmingsplan of beheersverordening. In de standaard verantwoording wordt geconcludeerd dat er personen in het plangebied worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's, ook na het treffen van maatregelen. De besproken maatregelen dragen wel bij aan het verminderen van de gevolgen die zich voordoen bij een van de besproken scenario's. De Veiligheidsregio is voldoende ingericht om tijdig de noodzakelijke hulpverleningscapaciteit

van de beschreven scenario's te leveren. Op basis van de beschouwde scenario's en het gelijkblijvende groepsrisico acht de gemeente het Wro- of Wabo-besluit verantwoord. Bij onderhavige bestemmingswijziging vind er geen verandering plaats van het groepsrisico.

Met inachtneming van het standaard advies vormt externe veiligheid geen belemmering voor het initiatief.



Figuur 4-3: uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

De locatie is gelegen in het rustig buitengebied, in de directe nabijheid van het plangebied zijn burgerwoningen, agrarische bedrijven en bedrijven behorende tot maximaal milieucategorie 2 gelegen. Op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering dient er tussen deze categorie bedrijven en woningen een afstand van 30 meter in acht genomen te worden.

Adres	Functie	Richtafstand	Afstand in meters (bouwvlak tot bouwvlak)
Brede Molenweg 7	Melkveehouderij	50	50
Brede Molenweg ongenummerd (veehouderij)	Landbouwoonbedrijf	50	90

Brede Molenweg 6	Autogarage	30	115
Brede Molenweg 6b	Glastuinbouwbedrijf	30	100

De bedrijven die zich het dichtst bij het plangebied bevindt zijn de inrichtingen aan de Brede Molenweg 6b en 7. Aan de Brede Molenweg 6b is een glastuinbouwbedrijf gelegen, de afstand van de gevel van de kas tot de gevel van de woning aan de Brede Molenweg 11 bedraagt ruim 100 meter. De melkveehouderij aan de Brede Molenweg 7 bevindt zich op 50 meter van de woning aan de Brede Molenweg 11 (gevel tot gevel). Het voldoet daarmee aan minimumafstand zoals opgenomen in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Tussen het bedrijf aan de Brede Molenweg 7 en het plangebied is ook al een woning (Brede Molenweg 9) gelegen, het wijzigingsplan verandert hier niets aan.

Aan de Brede Molenweg 8 is een intensieve veehouderij gelegen waarvoor een strengere richtafstand geldt. Op dit moment wordt er op de locatie Brede Molenweg 8 een wijzigingsprocedure doorlopen. 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. Daarbij is de intensieve veehouderij met deelname aan de stoppersregeling beëindigd. De opslag van goederen kan gezien worden als een niet-agrarische activiteit. Het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven betreft loonwerkactiviteiten. De opslag van goederen ten behoeve van de tuinbouwsector is 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. In het wijzigingsplan 'Brede Molenweg 8, Hoeven' is in de toelichting uitgegaan van maximaal milieucategorie 3.1 (b.o. > 500 m²). Op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering dient tussen categorie 3.1 bedrijven en woningen in het rustig buitengebied een richtafstand van 50 meter in acht te worden genomen. De afstand vanaf het bestemmingsvlak Wonen tot aan de agrarische bestemming van het bedrijf bedraagt 85 meter, de afstand tot aan de toekomstige bedrijfsbestemming bedraagt 100 meter. Daarmee wordt ruim voldaan aan de richtafstand van 50 meter en kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is voor de bedrijfsvoering op nr. 8 niet relevant of de woning op nr. 11 een agrarische bedrijfswoning is danwel een burgerwoning. Een woning van derden is sowieso het bepalend kader.

4.10 Veehouderijbedrijven geur en gezondheid

In relatie tot veehouderijbedrijven is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tot geurgevoelige objecten. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat veehouderijbedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de huidige situatie is de woning een bedrijfswoning bij een niet-veehouderijbedrijf die in het kader van de wet Geurhinder en veehouderij als een geurgevoelig object wordt beschouwd. Na de planologische wijziging is er sprake van een woonbestemming, dat eveneens een geurgevoelig object is.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse blijft door de planologische wijziging ongewijzigd en is acceptabel te noemen. Het meest dichtbijgelegen veehouderijbedrijf is het melkveebedrijf gelegen aan Brede Molenweg 7 dat direct aan het plangebied grenst, voor rundvee geldt geen geuremissiefactor maar een vaste afstand van 50 meter van het emissiepunt tot de gevel van het

gevoelig object. Met een afstand van circa 70 meter van het emissiepunt op de stal tot de gevel van de woning aan de Brede Molenweg 11 wordt hier aan voldaan.

Op circa 130 meter van de woning is een varkensstal gelegen. Op grond van artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

Vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van veehouderij bedrijven wordt het noodzakelijk geacht om onderzoek te verrichten naar de volksgezondheid situatie in relatie tot veehouderijen en meer specifiek de uitstoot van endotoxine mogelijk afkomstig van deze bedrijven.

Grootste bron voor endotoxine uitstoot zijn in de meeste gevallen geitenhouderijen. Het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) heeft een programma gericht op veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) dat bestaat uit verschillende doorlopende onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op omwonenden.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Niet onomstotelijk is aangetoond dat de verhoging van het aantal gevallen van longontsteking een direct gevolg is van de aanwezigheid van geitenhouderij bedrijven, echter is het vanuit het voorzorgsprincipe wenselijk om hieraan te toetsen.

De volksgezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling van het plangebied. In een straal van twee kilometer rond het plangebied aan de Brede Molenweg zijn geen geitenhouderijen gelegen, er is voldaan aan het voorgestelde voorzorgsprincipe.

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de omliggende veehouderijen en het plangebied zijn reeds functies gelegen die de veehouderijbedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden belemmeren. De omliggende veehouderijbedrijven worden door de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan thans het geval is.

4.11 Spuitzones

Met name bij het telen van fruit in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gebruikelijk. Om de middelen op de bomen te brengen wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen. Met het in de lucht brengen van middelen worden deze bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt 'drift' genoemd.

Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

Om handvatten te geven aan de wijze waarop initiatiefnemers en gebruikers rekening dienen te houden met het gebruik en de risico's van gewasbeschermingsmiddelen heeft de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State een indicatieve afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd. Met het uitvoeren van verschillende drift reducerende middelen zoals het aanplanten van windhagen en aanleggen van kavelsloten kan het risico op drift worden verlaagd en kan daarmee de indicatieve afstand van 50 meter worden verkleind. Het is op de percelen die rond het plangebied zijn gelegen toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. In praktijk is het niet waarschijnlijk dat er teelten op deze percelen plaats zullen gaan vinden waar gewasbeschermingsmiddelen van toepassing zullen zijn. In het geval dat in de toekomst wijzigt is er voldoende ruimte aanwezig tot de perceelgrens voor het aanleggen van drift reducerende middelen.

Spuitzones vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is in de omgeving van het plangebied geen sprake van teelten waar gewasbeschermingsmiddelen bij gebruikt worden. Mocht het gebruik van de gronden wijzigen dan zijn er voldoende mogelijkheden om drift reducerende maatregelen te treffen.

4.12 Water

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Halderberge is in handen van het Waterschap Brabantse Delta.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap.

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Brabantse Delta, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om waterkwantiteit- en - kwaliteitsbeheer, de waterkering zorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021 wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. 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 liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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'.

Bij eventuele bouwwerkzaamheden dient aandacht geschonken te worden aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De gemeente Halderberge heeft voor de gemeentelijke watertaken het GRP Halderberge 2020-2023 opgesteld. In het beleidsplan is vastgelegd wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater. De gemeente geeft hier praktische invulling aan door waterberging te eisen bij ontwikkelingen.

De bestemmingswijziging van Agrarisch met landschapswaarde' naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' gaat niet gepaard met een verandering van het verhard oppervlak. Hierdoor vinden er geen verandering plaats welke gevolgen hebben voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. De regenwateropvang op de locatie zal afgekoppeld worden van het riool. Het regenwater zal hierbij op het eigen terrein infiltreren in de grond.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens is er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter voorbereiding op de procedure heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Door de coronapandemie is het niet mogelijk geweest om in het kader van de omgevingsdialoog een mondelinge toelichting op de plannen te geven. Per brief zijn de direct omwonenden geïnformeerd naar de beoogde ontwikkeling van de locatie en is hen gevraagd om te reageren als er vragen leefden of als men moeite heeft met de ontwikkeling. De brief met de bijbehorende reacties zijn als bijlage aan het dossier toegevoegd. Er zijn geen negatieve reacties geweest op de brief.

Voorafgaand aan de procedure heeft er overleg plaats gevonden met de eigenaren van Brede Molenweg 9. Het agrarische bouwvlak van Brede Molenweg 11 is voor een gedeelte gelegen op het eigendom van de bewoners van Brede Molenweg 9. Door het wijzigen van de agrarische bestemming van Brede Molenweg 11 naar een woonbestemming wordt het agrarische bouwvlak verkleind. De overige gronden krijgen de bestemming agrarisch. Het gedeelte van de tuin van Brede Molenweg 9 krijgt hiermee dan ook een agrarische bestemming. Met de eigenaren is de mogelijkheid besproken om dit gelijktijdig in een andere, beter passende, bestemming te wijzigen. De eigenaren hebben echter aangegeven dit niet noodzakelijk te vinden.

5.3 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit wijzigingsplan opgenomen.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is het plan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan de volgende betrokken instanties: OMWB, provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta, Rijkswaterstaat, brandweer, defensie, Gasunie en DNWG. Vanuit de betrokken instanties zijn geen negatieve adviezen gekomen met betrekking tot het plan. Op verzoek van Waterschap Brabantse Delta is een tekstuele wijziging doorgevoerd in de waterparagraaf, deze heeft niet geleid tot een inhoudelijke wijziging van het plan. Alle ontvangen vooroverlegreacties zijn opgenomen in de bijlage.

Ter visie legging

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf donderdag 22 juli 2021 gedurende zes weken, tot en met woensdag 1 september na bekendmaking in de Halderbergse Bode. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.



Gedurende de periode zijn er twee zienswijzen ontvangen. In bijlage 3 is de samenvatting en gemeentelijke reactie op de zienswijzen opgenomen. Op basis van de (gedeeltelijk) gegrond verklaarde onderdelen in de zienswijzen is de toelichting aangepast.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Dit plan betreft een wijzigingsplan van het bestemmingsplan "eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge d.d. 12-10-2017" van de gemeente Halderberge ter plaatse van het Brede Molenweg 11 te Hoeven.

6.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor een woonbestemming. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende 'eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' van de gemeente Halderberge.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB', de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'landschappelijke inpassing' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegekend.



BIJLAGE 1: OMGEVINGSDIALOOG



Hoeven, 24-11-2020

Geachte burenen,

Momenteel zijn wij bezig met het wijzigen van de bestemming van ons perceel. In het huidige bestemmingsplan hebben we ons eigendom een agrarische bestemming. Aangezien er al geruime tijd geen agrarische activiteiten meer aanwezig zijn op het perceel willen we de bestemming in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie. Oftewel we wijzigen de bestemming van agrarisch naar wonen. ZLTO begeleidt ons bij dit traject.

Om te komen tot een bestemmingswijziging heeft de gemeente de voorwaarde gesteld dat de bewoners hun burenen moeten informeren over de wijziging en de gevolgen daarvan. Dit willen wij middels deze brief doen.

Het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming betekent concreet dat het wonen door een 'niet agrariër' legaal wordt gemaakt. Gelijktijdig is het dan niet meer mogelijk om beroepsmatig agrarische activiteiten uit te voeren op de locatie. Dit heeft voor de omwonende meestal positieve effecten. Bij een woonbestemming hoort bijvoorbeeld minder zwaar verkeer als bij een agrarische bestemming.

Naast het wonen mogen er een aantal kleine neven functies uitgevoerd worden op de locatie zoals het hobbymatig houden van dieren, een mantelzorg woning of een beroep aan huis.

Mocht u n.a.v. deze brief nog vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met Angelien Hagenaars van de ZLTO via angelien.hagenaars@zlto.nl of 06-29179427. U kunt contact opnemen tot 15 december.

Met vriendelijke groet,
Namens de familie van Zundert
Ing. A.J.D. Hagenaars
Adviseur omgeving

Verzendlijst:
Brede molenweg 7
Brede molenweg 9
Brede molenweg 5
Brede molenweg 6
Brede molenweg 6a

Reacties:

Op 27 november heeft de eigenaar van Brede Molenweg 6 telefonisch contact opgenomen om na te vragen wat exact de plannen waren en wat hiervan de gevolgen zouden zijn. Dit is aan hem toegelicht in de vorm van een informeren gesprek. Na de toelichting stond hij positief tegenover het plan.

BIJLAGE 2: VOOROVERLEGREACTIES

Van:

Verzonden: maandag 19 juli 2021 08:20

Aan:

Onderwerp: Gemeente Halderberge vooroverleg ontwerp-wijzigingsplan Brede Molenweg 11, Hoeven

Geachte heer, mevrouw,

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening jo artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is overleg voorgeschreven met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Derhalve stellen wij u in de gelegenheid uw opmerkingen over het ontwerp-wijzigingsplan te maken.

De stukken ten behoeve van het ontwerp-wijzigingsplan 'Brede Molenweg 11, Hoeven' zijn te downloaden via onderstaande link. Het plan ziet toe op het juridisch-planologisch vastleggen van het wijzigen van de bestemming ter plaatse van het huidige agrarisch bouwvlak naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding VAB. Het plan ligt tevens ter inzage voor zienswijzen.

Link naar de stukken via Wettransfer (1 week geldig): <https://we.tl/t-NpFdhMehTz>

Ik wil u vragen om uiterlijk 18 augustus 2021 te reageren op het plan; mocht het binnen deze termijn niet lukken dan hoor ik dat graag.

Als u nog vragen heeft dan kunt u altijd even contact met mij opnemen.
Ik vertrouw erop u met deze informatie voldoende te hebben bericht.

Met vriendelijke groet,



Van:

Verzonden:

Aan:

Onderwerp:

RE: Gemeente Halderberge vooroverleg ontwerp-wijzigingsplan Brede Molenweg 11, Hoeven

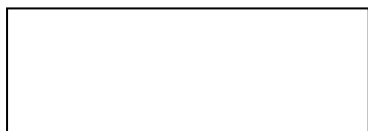
Geachte mevrouw Vereecken,

Bij e-mailbericht van dd 19 juli 2021 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd ontwerp wijzigingsplan in het kader van het vooroverleg ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,



N.V. Nederlandse Gasunie

Omgevingsloket

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

gasunie
crossing borders in energy

Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail print.



Van:

Verzonden:

Aan:

CC:

Onderwerp:

RE: Gemeente Halderberge vooroverleg ontwerp-wijzigingsplan Brede Molenweg 11, Hoeven

Geachte mevrouw Vereecken,

Hartelijk dank voor de toezending van onderstaand plan.

Dit plan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland en raakt dan ook geen van onze belangen.

U zult vanuit Rijkswaterstaat Zuid Nederland geen reactie ontvangen.

Hopende u bij deze voldoende geïnformeerd te hebben.



Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.

.....
Werkzaam van dinsdag t/m vrijdag

Vanaf heden hanteert Rijkswaterstaat Zuid-Nederland voor ro-gerelateerde mails een nieuw mailadres: roplannenzuidnederland@rws.nl



Van: [Redacted]
Verzonden: [Redacted]
Aan: [Redacted]
Onderwerp: RE: Gemeente Halderberge vooroverleg ontwerp-wijzigingsplan Brede Molenweg 11, Hoeven
Bijlagen: standaard advies 2021 Halderberge.pdf
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hallo Mariska,

Het plangebied voldoet van de criteria van het standaardadvies, zie bijlage.
Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van een BRZO bedrijf op het industrieterrein Moerdijk.

Daarnaast is het plan getoetst aan de beleidsregels Bereikbaarheid en bluswater.
Voor het pand is een bluswaterpunt van 60 m³/h aanwezig.

Met vriendelijke groeten



Gemeentehuis Halderberge
Parklaan 15
4731 GJ Oudenbosch

Uw schrijven van : 19 juli 2021
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 444710
Ons Kenmerk : 445534
Behandeld door : 
Doorkiesnummer :
Datum : 21 juli 2021
Verzenddatum : 22 juli 2021

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Brede Molenweg 11 te Hoeven

Geachte heer, mevrouw,

Op 19 juli 2021 heeft u concept bestemmingsplan Brede Molenweg 11 te Hoeven toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

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, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. 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'.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Planregels

Geen opmerkingen.

Verbeelding

Geen opmerkingen.

Overige opmerkingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. Klimaat adaptief bouwen en inrichten biedt een kans om van gebieden een aantrekkelijk leef- en vestigingslocatie te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Hiermee worden ook andere doelen dan klimaatadaptie gediend, zoals een gezonde en veilige leefomgeving, biodiversiteit en het verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Verschillende decentrale overheden en regio's werken actief aan klimaat adaptief bouwen en inrichten. Voorbeelden van concrete maatregelen zijn te vinden op de site van Rijksoverheid www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten.

Tot slot wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wateradvies

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Teammanager vergunningen,

mr. B.P. de Jong

BIJLAGE 3: ZIENSWIJZENOTA

Zienswijzenota

Samenvatting en beantwoording

Wijzigingsplan 'Brede Molenweg 11, Hoeven'

Ter inzage termijn ontwerp-wijzigingsplan NL.IMRO.1655.BPW6045-B001

Vanaf donderdag 22 juli 2021 gedurende zes weken, tot en met woensdag 1 september 2021, na bekendmaking in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van woensdag 21 juli 2021. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Gedurende de periode zijn er twee zienswijzen ontvangen. Deze worden hieronder apart behandeld.

A. Ingediende zienswijze

Een zienswijze is ingediend door Indiener A.

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze wordt als volgt **samengevat** en per onderdeel beantwoord en van een gemeentelijke reactie voorzien:

1 ***Gevreesd wordt dat in de nabije toekomst een paardenbak wordt gerealiseerd op het agrarisch perceel aansluitend op het plangebied.***

Op het wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' van de gemeente Halderberge, zoals vastgesteld op 14 december 2017, van toepassing. Het gebruik van de bestemming 'Wonen' dient overeenkomstig artikel 24 Wonen van dat bestemmingsplan te zijn. In de gebruiksregels van het bestemmingsplan is bij de bestemming 'Wonen' het gebruik van de gronden voor het realiseren van een paardenbak niet opgenomen en daarmee niet toegestaan. Althans, dat een paardenbak is waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, als het een paardenbak zou zijn welke als bouwwerk, geen gebouw zijnde moet worden beschouwd. Dit heeft te maken met bijvoorbeeld de wijze van omheining en grondsoort. Een paardenwei is wel toelaatbaar.

Alleen bij de agrarische bestemmingen met bouwvlak of direct grenzend aan een bouwvlak of een bestemmingsvlak waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan, is het gebruik van de gronden voor het realiseren van een paardenbak toegestaan. Het plangebied betreft, na vaststelling van het wijzigingsplan, een agrarisch perceel zonder bouwvlak grenzend aan een bestemmingsvlak Wonen. Het realiseren van een paardenbak is daar niet toegestaan. In het bestemmingsplan zijn bovendien geen afwijkmogelijkheden opgenomen die het gebruik en bouwen wel zouden toelaten.

Het hobbymatig houden van paarden is wel toegestaan (maximaal 5 paarden). Het plaatsen van bouwwerken zoals een onderdak voor de paarden is buiten het bestemmingsvlak niet toegestaan. Bovendien is in het wijzigingsplan opgenomen dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is gemaximaliseerd op 240m², te weten de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Meer m² is op locatie aan bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

B. Ingediende zienswijze

Een zienswijze is ingediend door Indiener B.

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze wordt als volgt **samengevat** en per onderdeel beantwoord en van een gemeentelijke reactie voorzien:

- 1 ***Gesteld wordt dat planlocatie onderdeel uitmaakt van een agrarisch bedrijf aan de Brede Molenweg waardoor beide bouwvlakken via een koppelteken (relatie) als één agrarisch bouwvlak moet worden beschouwd en daarmee slechts één bedrijfswoning per (gekoppeld) bouwvlak wordt toegestaan.***

In het vigerende bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied is aan de gronden van het plangebied op nr.11 de bestemming Agrarisch toegekend met bouwvlak, voor een voormalig akkerbouwbedrijf. Het in de zienswijze genoemde te koppelen bouwvlak op nr. 7 heeft eveneens een agrarische bestemming met een bouwvlak. Ten tijde van de herziening van het bestemmingsplan was hier een melkrunderveebedrijf gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd. Op locatie is nu een akkerbouwbedrijf gevestigd.

Zoals in de zienswijze wordt beschreven, staan in artikel 3.2.1 van het vigerend bestemmingsplan nadere regels over het bouwen van gebouwen op deze gronden. In lid b van het genoemde artikel staat dat per bouwvlak bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak. Op zowel de planlocatie als op de gronden van het genoemde gekoppeld perceel is deze aanduiding niet opgenomen; er is nimmer een aanleiding of noodzaak geweest om de vlakken via de aanduiding 'relatie' te koppelen. Er is hier geen sprake van een gekoppeld perceel, noch van één bouwvlak. Beide locaties hebben een eigen bouwvlak. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. In voorgaande bestemmingsplannen zijn dit solitaire bedrijven geweest.

Overigens is er mogelijk miscommunicatie ontstaan vanwege kadastrale gegevens. De eigenaren van het plangebied én van het gemeente gekoppeld agrarisch bedrijf aan de Brede Molenweg hebben dezelfde initialen en dezelfde achternaam, echter hebben deze de familiale verhouding oom-neef. Dit wekt verwarring in de hand.

De voormalige bedrijfsloods ligt binnen het bouwvlak van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Brede Molenweg 11 in Hoeven. In het plangebied is de aanwezige voormalige bedrijfsloods als bijgebouw bij de woonbestemming opgenomen. Bedrijfsmatig gebruik van het bijgebouw is niet toegestaan. Er is geen link met bedrijfsmatige activiteiten met het gemeente gekoppelde perceel. Hoewel de kadastrale situatie bij het opstellen van een ruimtelijk plan dus niet relevant is, is deze loods nog niet door initiatiefnemer gekocht. Op termijn komt deze loods wel in eigendom van de initiatiefnemer. Hierover zijn afspraken gemaakt met de eigenaar van de loods. De loods dient nu al voor privégebruik door nr. 11.

- 2 ***Betwijfeld wordt of de bedrijfsactiviteiten op locatie zijn beëindigd.***

In de toelichting van het wijzigingsplan is beschreven dat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Voor planlocatie is in 1996 een melding Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt gedaan. Dit besluit bestaat niet meer en is opgegaan in het activiteitenbesluit. De laatste controle op planlocatie was in 2001. Op locatie vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats, daarmee is de melding activiteitenbesluit niet meer geldig. In de toelichting is bovendien aangegeven dat agrarisch hergebruik van de gronden en gebouwen niet langer mogelijk is met uitzondering van hobbymatige agrarische activiteiten, maar zonder nieuwe bedrijfsgebouwen. Aan deze gestelde voorwaarde in artikel 3.6.9 van het geldend bestemmingsplan waaronder toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

3 In het wijzigingsplan wordt de ontwikkeling van het tegenoverliggend perceel van het plangebied niet meegenomen.

Indiener geeft aan dat in het wijzigingsplan onterecht niet wordt ingegaan op de ontwikkeling op een tegenoverliggend perceel van het plangebied. Tegenover het plangebied vindt momenteel ook een wijzigingsplanprocedure plaats van Agrarisch met functieaanduiding 'intensieve veehouderij' naar de bestemming Bedrijf. De voormalige intensieve veehouderij die op de locatie was gevestigd, is beëindigd met gebruikmaking van de stoppersregeling. 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 kan gezien worden als een niet-agrarische activiteit. Het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven betreft loonwerkactiviteiten. Deze ontwikkeling is nu niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, wel via toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf' is wijzigingsplanprocedure gestart.

In de tabel van paragraaf 4.9 Bedrijven en milieuzonering, onderdeel van het wijzigingsplan "Brede Molenweg 11, Hoeven", is het bedoelde tegenoverliggend perceel van het plangebied wel beoordeeld én opgenomen als 'Brede Molenweg ongenummerd (veehouderij)'. In de tabel wordt nog uitgegaan van een intensieve veehouderij op de tegenovergelegen locatie. In de verdere toelichting van deze paragraaf wordt het bedrijf niet meer genoemd. Dit onderdeel van de zienswijze wordt gegrond verklaard. De toelichting van het wijzigingsplan zal hierop worden herschreven, maar zonder inhoudelijke consequentie. De tabel in de genoemde paragraaf wordt uitgebreid met de milieucategorie per bedrijf, de richtafstand en de daadwerkelijke afstand vanaf de woning van het plangebied tot aan de bedrijfsbestemming. De afstand tussen het plangebied en het tegenoverliggende bedrijf is voldoende groot.

De toelichting van het wijzigingsplan voor het tegenovergelegen perceel wordt ook met het bovenstaande in overeenstemming gebracht. Onterecht blijkt daarin de suggestie gewekt te zijn dat nr7 en 11 één bedrijf betreft.

4 De bestemmingswijziging belemmert mogelijk de voorgenomen bedrijfsontwikkeling op het tegenoverliggend perceel.

Indiener van de zienswijze vult aan dat de bestemmingswijziging naar 'Wonen' mogelijk een beperking oplevert voor de bedrijfsontwikkeling en bedrijfsvoering van het bedrijf op het perceel tegenover de planlocatie. In het wijzigingsplan is volgens de indiener niet inzichtelijk gemaakt of en in hoeverre de wijziging naar een woonbestemming een onevenredige beperking oplevert voor de bedrijfsontwikkeling en bedrijfsvoering van de loonwerkactiviteiten en opslag van goederen op het tegenoverliggend bouwperceel.

De opslag van goederen ten behoeve van de tuinbouwsector is 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. In het wijzigingsplan 'Brede Molenweg 8, Hoeven' is in de toelichting uitgegaan van maximaal milieucategorie 3.1 (b.o. > 500 m2).

In het wijzigingsplan 'Brede Molenweg 11, Hoeven' wordt ervan uitgegaan dat de planlocatie is gelegen in het gebiedstype gemengd gebied. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze is nogmaals afstemming gezocht met de omgevingsdienst waaruit is gebleken om eerder uit te gaan van een rustig buitengebied, zoals ook omschreven in het wijzigingsplan 'Brede Molenweg 8, Hoeven'. Op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering dient tussen categorie 3.1 bedrijven en woningen in het rustig buitengebied een richtafstand van 50 meter in acht te worden genomen. De afstand vanaf het bestemmingsvlak Wonen tot aan de agrarische bestemming van het bedrijf bedraagt 85 meter, de afstand tot aan de toekomstige bedrijfsbestemming bedraagt 100 meter. Daarmee wordt ruim voldaan aan de richtafstand van 50 meter en kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Indien er geen wijzigingsplanprocedure voor het tegenoverliggende perceel was gestart, had nog steeds de richtafstand ten behoeve van een agrarisch bedrijf gewaarborgd moeten worden. Als dit bedrijf niet aan de stoppersregeling had deelgenomen, zou dit een richtafstand voor een IV-bedrijf hebben moeten zijn. Er werd toen het intensieve veeteelt bedrijf gevestigd was aan de Brede Molenweg al voldaan aan de gestelde richtafstanden tot aan de woning op locatie Brede Molenweg 11. Het is voor de bedrijfsvoering op nr. 8 niet relevant of de woning op nr. 11 een agrarische bedrijfswooning is danwel een burgerwoning. Een woning van derden is sowieso het bepalend kader. De aan te houden afstanden voor een IV-bedrijf zijn groter dan voor de voorziene bedrijvigheid op nr. 8.

De toelichting van het wijzigingsplan 'Brede Molenweg 11, Hoeven' zal op het onderdeel bedrijven en milieuzonering worden herschreven, uitgaande van het gebiedstype rustig buitengebied. De conclusie blijft ongewijzigd, er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5 De aanduiding 'Maximum oppervlakte 240m²' is onterecht gegeven voor het gehele bestemmingsvlak Wonen.

In de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 3.6.9 van het geldend bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 500m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan is voor doelmatig gebruik. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' gebruikt om deze bijbehorende bouwwerken te duiden.

De bestaande voormalige bedrijfsbebouwing op planlocatie betreft één schuur met een oppervlakte van circa 240m². Deze blijft behouden voor privé gebruik ongeacht de kadastrale situatie. Op de verbeelding van het wijzigingsplan is dit geduid door het opnemen van een maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte: 240m²'. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is gemaximaliseerd op 240m² binnen het bestemmingsvlak Wonen.

Daarop aanvullend haalt indiener aan dat bij vervangende nieuwbouw het bouwwerk uitsluitend mag gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen, zoals opgenomen in artikel 24.2.3 lid e van het geldend bestemmingsplan. Het is daarmee naar zijn mening niet de bedoeling elders binnen het bestemmingsvlak Wonen bijbehorende bouwwerken te herbouwen.

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft naar onze mening naast de maximale maatvoering geen specifieke locatie-aanduiding op de verbeelding. Artikel 24 van het geldend bestemmingsplan blijft van toepassing op het wijzigingsplan. Dit is geborgd in het wijzigingsplan. Dit betekent dat een woning in principe op de bestaande fundering vervangend gebouwd mag worden en dat bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak van 1500m² toelaatbaar zijn op maximaal 25 meter uit de woning. Daarmee wordt het principe van zuinig ruimtegebruik gerespecteerd. Het is niet nodig noch gebruikelijk de aanduiding exact tot de ligging van huidige bebouwing te beperken. Wij zien niet in waar dit punt het belang van indiener zou raken.

De zienswijze wordt voor onderdeel 3 gegrond en onderdeel 4 gedeeltelijk gegrond verklaard. Voor de overige onderdelen wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijzen

Bovenstaand zijn de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven. Dat wil niet zeggen dat die onderdelen die niet letterlijk zijn verwoord, niet zijn behandeld. De zienswijzen zijn integraal beoordeeld en belangen zijn afgewogen. Procedures zijn gevolgd, er is sprake van een omgevingsdialoog, er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening, het besluit is gemotiveerd in de vorm van het wijzigingsplan met onderzoeken.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding het juridisch bindend deel van het wijzigingsplan (regels en verbeelding) aan te passen.