

Toelichting wijzigingsplan

Moleneindsestraat 38 Hoeven

NL.IMRO.1655.BPW6066-C001



Kadastrale gegevens	Gemeente	:	Hoeven
	Sectie	:	H
	Nummer	:	2529
Opgesteld door		:	Arvalis
Referentie		:	2022000766
IMRO-idn		:	NL.IMRO.1655.BPW6066-C001
Datum	Ontwerp:	:	19 december 2023
	Vastgesteld:	:	Klik of tik om tekst in te voeren.

Inhoudsopgave

1. Beschrijving bestaande situatie	6
1.1. Aanleiding en doel	6
1.2. Ligging en begrenzing	6
1.3. Vigerend bestemmingsplan	7
1.4. Leeswijzer	8
2. Planbeschrijving	9
2.1. Huidige situatie	9
2.2. Beoogde situatie	10
3. Beleidskader	11
3.1. Inleiding	11
3.2. Rijksbeleid	11
3.2.1. Nationale omgevingsvisie	11
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking	12
3.2.4. Besluit m.e.r.	13
3.3. Provinciaal beleid	14
3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
3.3.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.4. Regionaal beleid	18
3.5. Gemeentelijk beleid	20
3.5.1. Omgevingsvisie	20
3.5.2. Mogelijkheden bestemmingsplan voor beoogde ontwikkeling	21
4. Omgevingsaspecten	25
4.1. Bodem	25
4.2. Bedrijven en milieuzonering	25
4.3. Geur	27
4.4. Luchtkwaliteit	28
4.5. Gezondheid	31
4.6. Geluid	33
4.7. Externe veiligheid	33
4.8. Cultuurhistorie en archeologie	35
4.8.1. Cultuurhistorie	35
4.8.2. Archeologie	35
4.9. Flora en Fauna	38
4.9.1. Gebiedsbescherming	38

4.9.2.	Soortenbescherming.....	38
4.10.	Landschappelijke inpassing.....	40
4.11.	Waterparagraaf.....	40
4.11.1.	Europees beleid	40
4.11.2.	Provinciaal beleid	41
4.11.3.	Waterschap Brabantse Delta.....	41
4.11.4.	Keur 2015 en Legger	43
4.11.5.	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	43
4.12.	Spuitzones	44
4.13.	Mobiliteit en parkeren	46
5.	Uitvoerbaarheid en procedure	48
5.1.	Economische haalbaarheid.....	48
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	48
5.2.1.	Omgevingsdialoog	48
5.3.	Procedure.....	48
5.4.	Vooroverleg en inzage	49
6.	Juridische planopzet	50
6.1.	Inleiding.....	50
6.2.	Toelichting op de verbeelding	50
6.3.	Toelichting op de regels	50
	Bijlagen.....	51

Bijlage(n)

1. Landschappelijke inpassing
2. Mantelzorgverklaring
3. Rapportage goed woon- en leefklimaat
4. Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Halderberge
5. AERIUS-berekeningen
 - a. Berekening gebruiksfase
 - b. Berekening aanlegfase
 - c. Onderbouwing invoergegevens
6. Omgevingsdialoog

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is om de locatie Moleneindsestraat 38 te Hoeven (hierna genoemd: plangebied) te herbestemmen. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijf met een langgevelboerderij en een bedrijfsgebouw. Het agrarische bedrijf is inmiddels beëindigd. Initiatiefnemer wil daarom de locatie herbestemmen zodat er een kwaliteitsimpuls kan worden gegeven.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied aan de Moleneindsestraat 38 te Hoeven is gelegen in het buitengebied van de gemeente Halderberge op een afstand van circa 200 meter van de komgrens van Hoeven. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Hoeven, sectie H, nummer 2529.



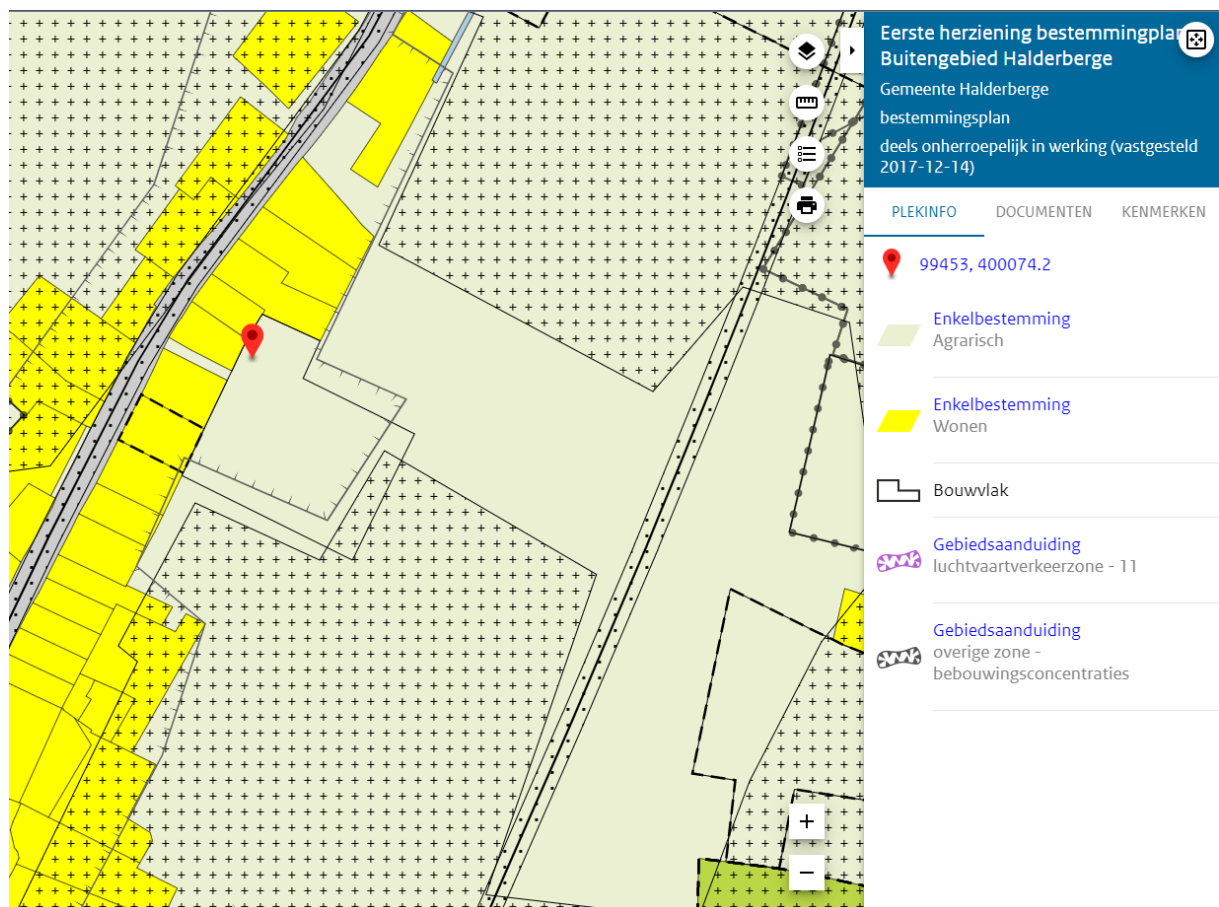
Afbeelding 1. Topografische kaart

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.6.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' van de gemeente Halderberge, vastgesteld op 14 december 2017. De locatie heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Enkelbestemming	: Agrarisch
Gebiedsaanduiding	: luchtvaartverkeerzone – 11
Gebiedsaanduiding	: overige zone – bebouwingsconcentraties
Bouwvlak	: ca. 5.365 m ²



Afbeelding 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- uitvoerbaarheid en procedure, met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant), hoofdstuk 5;
- juridische planopzet, hoofdstuk 6;
- de bij het plan behorende bijlagen.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de boogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan beschreven voor de beoogde ontwikkeling.

2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een langgevelboerderij en bedrijfsbebouwing. De langgevelboerderij heeft een oppervlakte van 369 m² en inhoud van 1.346 m³. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 560 m² die in gebruik is als werktuigenberging. Het agrarische bedrijf op de locatie is enkele jaren geleden beëindigd.



Afbeelding 3. Luchtfoto huidige situatie plangebied.

2.2. Beoogde situatie

Initiatiefnemers hebben plannen om de oude langgevelboerderij nieuw leven in te blazen. Het huidige woongedeelte van de langgevelboerderij wordt omgezet naar een inpandige mantelzorgwoning met een oppervlakte van circa 90 m². De overige 279 m² (775 m³) zal verbouwd worden tot woonhuis. De bestemming op de locatie zal dan ook gewijzigd worden naar een woonbestemming waarbij het bouwvlak verkleind wordt tot 3.400 m²

Daarnaast zijn initiatiefnemers voornemens om twee Bed & Breakfast-kamers te realiseren in de aanwezige loods. Eén deel van de loods zal worden gesloopt. In de beoogde situatie blijft 400 m² loods staan waarbij in één deel de Bed & Breakfast-kamers zullen worden gerealiseerd.

In het tweede deel van de loods worden stallen en bijbehorende ruimtes voor het hobbymatig houden van paarden gerealiseerd. Ten zuiden van de loods worden (binnen het beoogde bouwvlak) drie paddocks gerealiseerd. Tevens wordt achter de paardenstallen een rijbak geplaatst welke net buiten het bouwvlak gesitueerd zal zijn.



Afbeelding 4. Indeling plangebied beoogde situatie

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening.

In Noord-Brabant is de EHS vastgelegd in het Natuur Netwerk Brabant. In paragraaf 3.2.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt de begrenzing van de Natuur Netwerk Brabant bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro.

3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In beginsel wordt er over een stedelijke ontwikkeling gesproken als er meer dan 11 woningen ontwikkeld worden. Met onderhavig initiatief is hier geen sprake van. Een laddertoets is dan ook niet noodzakelijk.

3.2.4. Besluit m.e.r.

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt in de gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het beoogde initiatief voor het plangebied valt onder de drempelwaarde. Daarnaast zijn vanuit milieutechnische en planologische aspecten geen bezwaren gebleken, waaruit geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant (vastgesteld december 2018) bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdopgaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

3.3.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.3.2.1. Inleiding

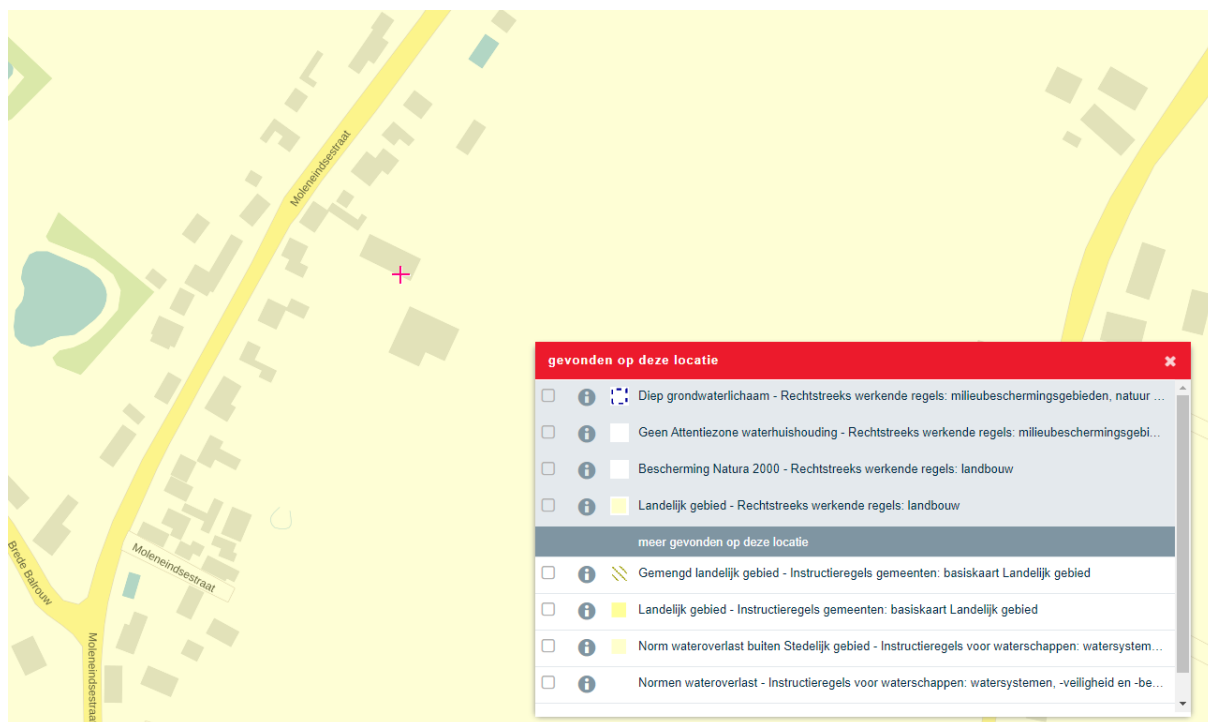
Op 15 april 2022 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. Op termijn treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de voormalige Verordening ruimte.

3.3.2.2. Beleidskader

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. In hoofdstuk 3 van Interim omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die eerder waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit,

inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.



Afbeelding 5. Uitsnede plangebied IOV

Het plangebied ligt binnen het 'Landelijk gebied', zie afbeelding 5. De ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de mogelijkheden die worden geboden binnen deze aanduidingen. Op dit moment is er planologisch nog sprake van een agrarisch bedrijf. Initiatief is om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Daarop is artikel 3.68 van de IOV van toepassing.

3.3.2.3. Toets

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning.

- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Enkel de bedrijfswoning zal zelfstandig worden bewoond.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de [vestiging](#) van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;

Er zal sprake zijn van een nevenfunctie. Deze past in de voorwaarden die zijn opgenomen in het gemeentelijke bestemmingsplan.

- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Met het initiatief wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Wel wordt een deel van de aanwezige bebouwing gesloopt.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Niet van toepassing

- b. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 - 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en
 - 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden;

Niet van toepassing

- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Niet van toepassing

- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Woonboerderij wordt niet gesplitst en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De IOV wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de IOV aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse Omgevingsvisie en worden mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de IOV in plaats van middelvoorschriften, doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits – benadering'.

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

- Artikel 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8: Meerwaardecreatie;
- Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap.

Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten. Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggend bestemmingsplan. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de IOV de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op drie verschillende lagen:

1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Daarnaast speelt de factor tijd een belangrijke rol. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaardecreatie omvat daarnaast een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat. Tevens kan de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naast de zorgplicht is in de IOV tevens het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en/of sloop van overvloedige bebouwing.

De regio West-Brabant heeft nadere afspraken gemaakt in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Hierin is beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de regio de

kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied in het bestemmingsplan. In paragraaf 3.4 wordt het regionaal afsprakenkader verder toegelicht.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' met aanduiding VAB. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarnaast worden in hoofdstuk 4 de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4. Regionaal beleid

In de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' heeft de regio in samenwerking met de provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt met betrekking tot de toepassing van het principe kwaliteitsverbetering van het landschap. Het principe kwaliteitsverbetering van het landschap is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied.

Onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan: landschappelijke inpassing (van bebouwing), toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen, activiteiten gericht op het behoud van cultuurhistorische elementen, wegnemen van verharding, slopen van bebouwing.

De regio West-Brabant meent dat het begrip 'elke ruimtelijke ontwikkeling' genuanceerd moet worden op basis van de ruimtelijke invloed die een beoogde ontwikkeling heeft op de omgeving.

Deze invloed wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving; - de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- het onderscheid in een (traditionele) gebiedseigen, of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Hiermee rekening houdend heeft de regio de volgende categorieën onderscheiden, welke in het volgende hoofdstuk nader worden uitgewerkt:

- 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.

De beschrijving en verantwoording van de maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap, zowel op basis van categorie 2 als 3, dienen opgenomen te worden in de ruimtelijke onderbouwing. Onderbouwd dient worden dat de kwaliteitsverbetering in verhouding is tot de ontwikkeling, en inzichtelijk dient te zijn, uit een deugdelijk landschappelijk inpassingsplan en een beschrijving van maatregelen, dat aan het afsprakenkader wordt voldaan.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' met aanduiding VAB. In het afsprakenkader is een dergelijke ontwikkeling aangeduid als categorie 2 ontwikkeling. Ten behoeve van de ontwikkeling is om aan het afsprakenkader te voldoen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het volledige landschappelijke inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1.

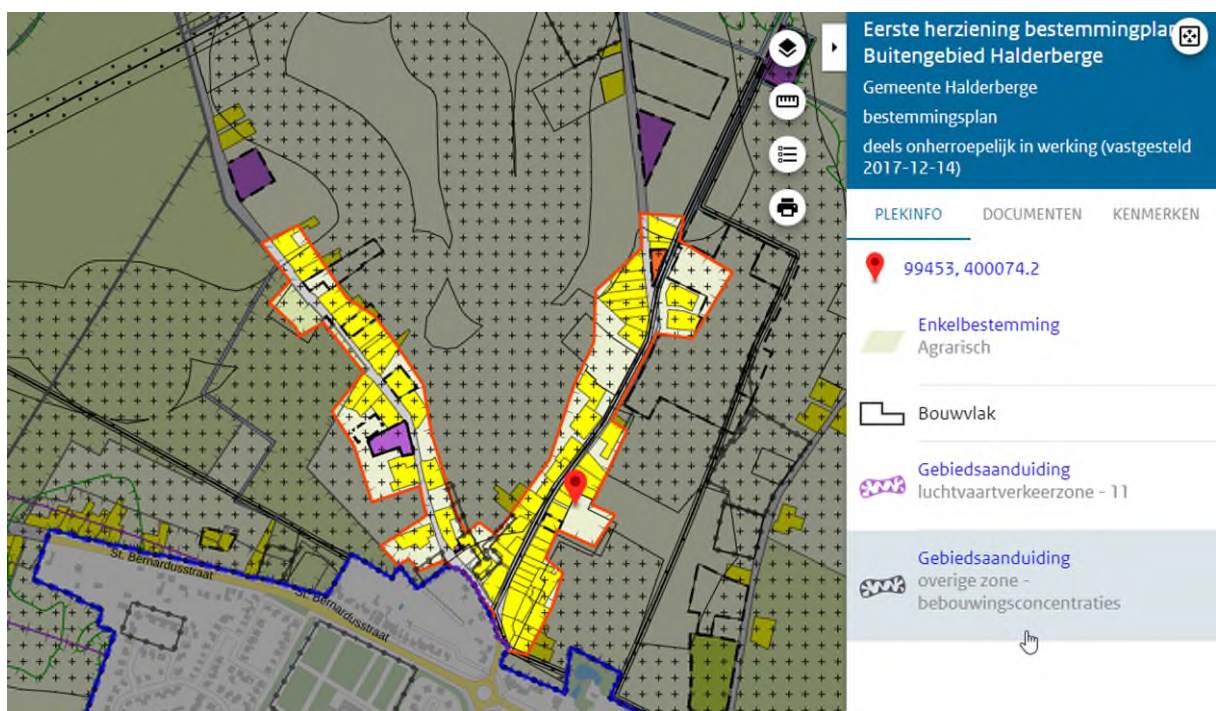
3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Omgevingsvisie

De gemeente Halderberge heeft op 10 februari 2022 de Omgevingsvisie Halderberge vastgesteld. Met de omgevingsvisie laat de gemeente zien wat ze belangrijk vinden in de omgeving waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Met de visie wil de gemeente bereiken dat Halderberge aantrekkelijk blijft en nog aantrekkelijker wordt. Ze noemen dit "het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving". Dit kan door de waarden te versterken en door bij te dragen aan de opgaven.

Waarden omgevingsvisie

De locatie is gelegen in het buitengebied van Hoeven, in een bebouwingsconcentratie, zie onderstaande uitsnede uit het bestemmingsplan. De belangrijke waarden voor bebouwingsconcentraties zijn opgenomen in de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties van 24 september 2009.



Afbeelding 6: Uitsnede bebouwingsconcentratie bestemmingsplan

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De locatie ligt in de bebouwingsconcentratie 14, Brede Balrouw. De bebouwingsconcentratie wordt gevormd door twee gelijkwaardige, vanuit de kern Hoeven, uitwaaiierende linten en fungeert als noordelijke entree van de kern Hoeven. Momenteel is er een veelheid aan (kleinschalige) bouwwerken aanwezig. Door juist deze concentratie als zodanig aan te wijzen kan het landelijke karakter van het buitengebied worden versterkt; door het bieden van herschikkingsmogelijkheden aan alle percelen binnen de bebouwingsconcentratie vindt namelijk ontstening plaats. Daar waar geen belangrijke zichtrelaties aanwezig zijn, zijn percelen aangemerkt als zoekgebied voor extra bebouwing. Ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het versterken van de ecologische verbidingszone op de gemeentegrens en aan het vergroten van de waterbergingscapaciteit.

Opgaves omgevingsvisie

De opgaven van Halderberge zijn verdeeld in negen algemene speerpunten. Deze speerpunten zijn daarna verder uitgewerkt in specifieke opgaven per kern of deelgebied. De algemene speerpunten zijn:

- Werken aan een duurzame en klimaatbestendige omgeving
- Werken aan een gezonde en veilige leefomgeving
- Versterken van biodiversiteit
- Behoud en (her)ontwikkeling van cultureel erfgoed
- Behoud en versterking van een aantrekkelijk buitengebied
- Versterken aantrekkelijkheid voor recreanten en toeristen
- Zorgen dat het in Halderberge goed wonen is voor iedereen
- Behoud van vitale kernen en een actieve samenleving
- Bieden van een aantrekkelijk economisch klimaat

Met onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan verschillende genoemde opgaven in de omgevingsvisie. In hoofdstuk 4 omgevingsaspecten worden diverse opgaven uit de omgevingsvisie behandeld waarbij is aangegeven welke bijdrage onderhavige ontwikkeling levert aan de opgaven.

3.5.2. Mogelijkheden bestemmingsplan voor beoogde ontwikkeling

In het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' met aanduiding voormalige agrarische bijgebouwen (VAB). Hieronder is het desbetreffende artikel weergegeven waarbij met cursieve tekst een toetsing aan de voorwaarden is weergegeven.

3.5.2.1. Wijziging naar de bestemming 'Wonen' met aanduiding VAB

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

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

De wijziging van de bestemming vindt plaats binnen het huidige bouwvlak. Het bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt een oppervlakte van circa 3.400 m² en is volledig gelegen binnen het huidige bouwvlak. De overige oppervlakte behoudt de bestemming agrarisch (exclusief bouwvlak) of krijgt de bestemming tuin/groen.

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

Het agrarische bedrijf ter plaatse is enkele jaren geleden al beëindigd. Er is ook niet voldoende grond beschikbaar om een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren.

- d. 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;

Zie regels en verbeelding.

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

Dichtstbijzijnde agrarische locatie is gelegen op een afstand van 150 m van grens bouwvlak tot grens bouwvlak. Het gaat hier om de Palingstraat 7 waar volgens de Kernregistratie dierverblijven van de provincie Noord-Brabant nog 25 stuks zoogkoeien worden gehouden. Voor rundveehouderijen geldt een vaste afstand tot gevoelige objecten van 50 meter. Aan deze minimumafstand wordt ruim voldaan, het bedrijf wordt niet beperkt in de ontwikkelmogelijkheden.

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woonbestemmingen gelegen het woon- en leefklimaat ter plaatse is verantwoord. De aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat ter plaatse is verder onderbouwd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

- g. de voormalige overvloedige 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;

De bestaande loods wordt verkleind naar 25 x 16 meter (400 m²).

2. het bestemmingsvlak maximaal 0,5 ha mag bedragen;

Het bestemmingsvlak in de beoogde situatie wordt verkleind tot 3.400 m².

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 is één bedrijfsgebouw op de locatie aanwezig, deze wordt deels gesloopt. In de beoogde situatie blijft er nog 400 m² van de loods behouden. De loods wordt hergebruikt ten behoeve van Bed & Breakfast-kamers en voor het hobbymatig houden van paarden. Er is dus sprake van doelmatig gebruik van de bebouwing en overvloedige bebouwing wordt gesloopt.

- h. 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';

Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, deze is opgenomen in de bijlage. Tevens wordt deze in paragraaf 4.10 van deze toelichting verder toelicht.

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

Niet van toepassing, er is geen sprake van een Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument.

De beoogde ontwikkeling naar een woonbestemming past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Binnen de regels voor de bestemming agrarisch is het mogelijk om buiten het bouwvlak een paardenbak te realiseren. Onderstaand is het betreffende artikel weergegeven waarbij de voorwaarden met cursieve tekst getoetst zijn.

Art. 3.3.6 Afwijken paardenbakken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.9 onder b voor het realiseren van paardenbakken buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de paardenbak grenst direct aan een bouwvlak of een bestemmingsvlak waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan.

De paardenbak grenst in de beoogde situatie direct aan het nieuwe bestemmingsvlak waarop de woning gesitueerd is. Een klein deel van de paardenbak komt binnen de bestemming te liggen. Zie afbeelding 4 op pagina 10.

- b. de afstand tot de meest nabijgelegen bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 25 m;

De afstand tussen de paardenbak en de woning zal meer dan 25 m bedragen.

- c. de totale oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.200 m²;

De paardenbak wordt 60 meter lang en 20 meter breed. Dit is exact 1.200 m².

- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;

Er worden rond de paardenbak geen bouwwerken gerealiseerd hoger dan 2 meter.

- e. lichtmasten zijn niet toegestaan;

Er worden geen lichtmasten rond de paardenbak gerealiseerd.

- f. het afwijken leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;

Ontwikkelmogelijkheden van omliggende percelen worden niet geschaad. In hoofdstuk 4 wordt dit onder de relevante omgevingsaspecten verder toegelicht.

- 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.

Voor de volledige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarmee hieraan wordt voldaan. Het inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1.

Binnen de regels voor de bestemming wonen kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor kleinschalig logeren, zoals een Bed & Breakfast. Na het wijzigen van de bestemming zal hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Onderstaand is het betreffende artikel weergegeven waarbij de voorwaarden met cursieve tekst getoetst zijn.

Art. 24.6.1 Afwijken kleinschalig logeren

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 24.1 voor kleinschalig logeren, zoals bed&breakfast, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit mag uitsluitend plaatsvinden in de woning of daarbij behorend bijbehorend bouwwerk;

De B&B is enkel beoogd in de aanwezige loods, een bijbehorend bouwwerk.

- b. het aantal eenheden mag niet meer bedragen dan 5;

Met de huidige ontwikkeling zullen er twee B&B-kamers gerealiseerd worden. Mocht de beoogde mantelzorgwoning in de toekomst overbodig worden dan zal er wellicht één kamer bij komen.

- c. de totale omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m²;

De twee B&B-kamers hebben beiden een oppervlakte van 28 m². De totale oppervlakte van de activiteit zal 56 m² bedragen.

- d. de woonfunctie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven;

De langgevelboerderij zal de woning van initiatiefnemers behelzen en altijd als hoofdbouw en -functie herkenbaar blijven.

- e. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

Er wordt niet gebouwd voor het initiatief. Bestaande gebouwen worden hiervoor in gebruik genomen. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op de in het gebied aanwezige waarden. Dit is nader onderbouwd onder de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

- f. het kleinschalig logeren mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;

Ten opzichte van het bedrijf hebben 2 B&B-kamers een lagere verkeersaantrekkende werking. Tevens kan parkeren op eigen terrein plaatsvinden. In paragraaf 4.13 van deze toelichting is dit nader onderbouwd.

- g. het logeren mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is ruim 150 meter. De ontwikkeling levert geen belemmeringen op voor de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven. In paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering is dit nader onderbouwd.

De locatie kan voldoen aan de voorwaarden voor kleinschalig logeren als nevenactiviteit. Zodra het wijzigingsplan in procedure wordt gebracht zal hiervoor dan ook een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

4. Omgevingsaspecten

Bij dergelijke aanpassingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-) effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de diverse milieu- en planologische aspecten wordt in de volgende paragrafen beschreven.

4.1. Bodem

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten ervoor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Met de ontwikkeling worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. Er is sprake van een bestaande woning die wordt verbouwd. Hiervoor is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Initiatiefnemers hebben bij de aankoop van de locatie wel een bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek is een verontreinigingsspot met lood aangetroffen.

De verontreiniging is gesaneerd nadat het plan van aanpak is goedgekeurd door de gemeente. Het gehele rapport is als bijlage 8 toegevoegd.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden. Op de locatie aan de Moleneindseweg 38 wordt een woonbestemming gerealiseerd. Hiervoor gelden geen richtafstanden. In de

beoogde situatie zullen er B&B kamers gerealiseerd worden. De milieucategorie behorende bij een hotel/pension is daarom meegenomen in de beoordeling.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." In zo'n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden Categorie 3(m)	Feitelijke afstand tot plangebied(m)
Moleneindsestraat 38	Bed & Breakfast	1	Geur: 10 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	35
	Paardenhouderij	3.1	Geur: 50 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	0

Tabel 1. Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering beoogde bedrijf

Zoals wordt aangetoond in tabel 1 wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor het aspect geur, stof en geluid. In bepaalde gevallen kan afgeweken worden van de geldende richtafstanden uit de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering', in de volgende hoofdstukken wordt per afstandscategorie toegelicht waarom in onderhavige situatie kan worden afgeweken van de richtafstanden.

Omdat er met onderhavige ontwikkeling een nieuwe woonbestemming wordt gerealiseerd dient ook de invloed van nabijgelegen bedrijven op het plangebied in beschouwing genomen te worden. Hoewel er geen nieuw gevoelig object opgericht wordt, er is sprake van de verbouwing van een bestaande woning, zijn de relevante bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied in de tabel op volgende pagina inzichtelijk gemaakt.

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Palingstraat 7	Fokken en houden van rundvee	3.2	Geur: 100 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	150
Moleneindsestraat 52	Tuinbouw; met kas	2	Geur: 10 Stof: 10 Geluid: 30 Gevaar: 10	164
Moleneindsestraat 21	Bierbrouwerij (beroep-aan-huis)	Max. 2	Geur: 30 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 30	42

Tabel 2. Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied

Buiten bovengenoemde bedrijven zijn er in de omgeving nog meerdere locaties met een agrarische bestemming gelegen. Er worden op deze locaties volgens de Kernregistratie Dierverblijven (KRD) van de provincie Noord-Brabant geen dieren gehouden. Daarbij liggen ze op grotere afstand dan de richtafstanden in de VNG-brochure die gelden voor andere agrarische functies.

Zoals blijkt uit de tabel is het plangebied buiten de richtafstanden gelegen voor de aspecten stof, geluid en gevaar. Initiatieflocatie is niet gelegen binnen de richtafstanden behorend bij de milieucategorie van bedrijven in de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3. Geur

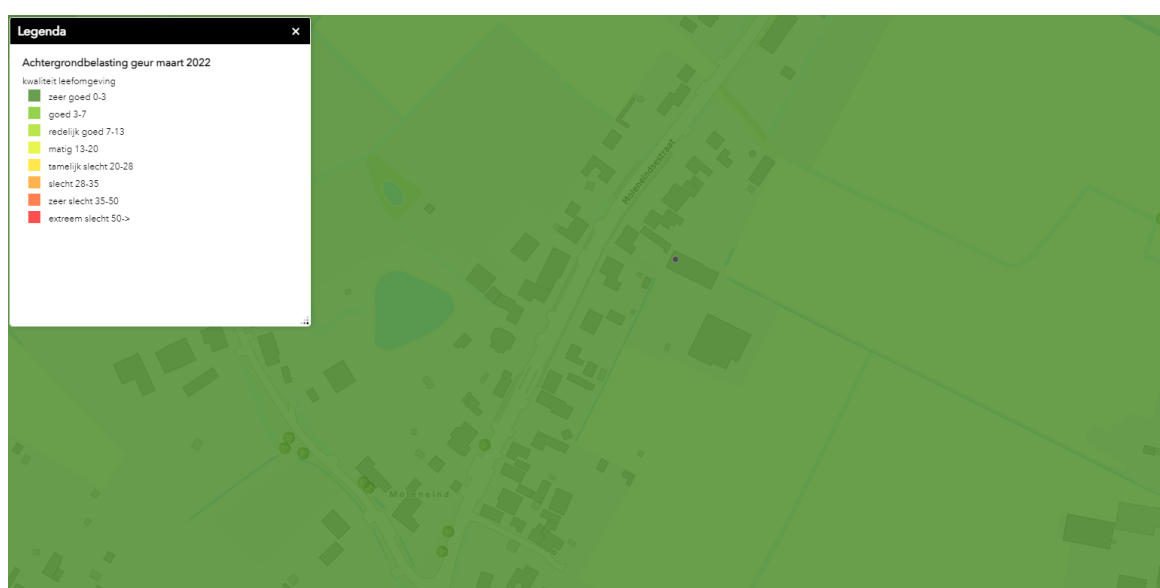
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. Voor het bepalen van de toe te passen normen is het eveneens van belang of het gebied is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in bijlage I van de Meststoffenwet, hetgeen voor de gemeente Halderberge niet van toepassing is. Dit betekent dat de onderstaande wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente:

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf met geuremissie is het rundveehouderijbedrijf aan de Palingstraat 7. Voor een rundveehouderij geldt volgens de regeling ammoniak en veehouderij (RAV) geen geuremissiefactor maar vaste afstandseisen. De minimale

afstand tussen de gevel van de woning en het emissiepunt van de stal moet 50 meter bedragen. De grens van het bouwvlak van de locatie Palingstraat is gelegen op een afstand van circa 150 van initiatieflocatie. Ook bij een eventuele uitbreiding van dit bedrijf zal er aan de afstanden voldaan worden.

Om de geursituatie op de locatie verder in beeld te brengen is de achtergrondgeur kaart van de ODZOB geraadpleegd. Op onderstaande uitsnede is te zien dat het woon- en leefklimaat op het gebied van geur goed is. De kaart is echter berekend voor het concentratiegebied terwijl het plangebied is gelegen in niet-concentratiegebied. Hierdoor wordt de werkelijkheid rooskleuriger weergegeven op de kaart. Om zeker te zijn dat er geen geurhinder is op de locatie is de achtergrondbelasting voor geur berekend. Hierin zijn alle bedrijven met een geuremissie binnen 4 km van het plangebied meegenomen. De berekening is opgenomen in de rapportage goed woon- en leefklimaat die is opgenomen in bijlage 3. Uit de berekening blijkt dat geur geen belemmeringen oplevert voor het initiatief.



Afbeelding 7: uitsnede kaart achtergrond geurbelasting ODZOB

In het plangebied worden in de beoogde situatie hobbymatig een aantal paarden gehouden. Voor paarden geldt volgens de regeling ammoniak en veehouderijen (RAV) geen geuremissiefactor. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden vaste afstanden volgens de Wgv. Binnen de bebouwde kom geldt een afstand van de gevel van het dierverblijf tot de gevel van het gevoelige object. De afstand van het gebouw waar de paarden gehouden zullen worden tot de gevel van de meest nabijgelegen gevoelige objecten aan de Moleneindseweg 34a en 36 bedraagt circa 50 meter. Aan de afstanden in de Wgv wordt voldaan. Op het gebied van geur zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.4. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name 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 is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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 betekenende 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. 3% is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde nibm). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op het plangebied zal het aantal voertuigbewegingen niet toenemen. Om toch inzichtelijk te maken of er sprake is van een bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is dit via een worst-case berekening inzichtelijk gemaakt. Er is uitgegaan van de richtlijnen (max.) uit crow-publicatie 381. Voor een vrijstaande woning gelden 8,6 bewegingen per etmaal. Voor de B&B is in dit geval uitgegaan van de kencijfers bij een bungalowpark omdat deze per bungalow inzichtelijk zijn. Hiervoor gelden 2,8 bewegingen per etmaal. Omdat er sprake is van 2 kamers wordt uitgegaan van 5,6 bewegingen. Naar boven afgerond komt het uit op 15 bewegingen per etmaal.

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

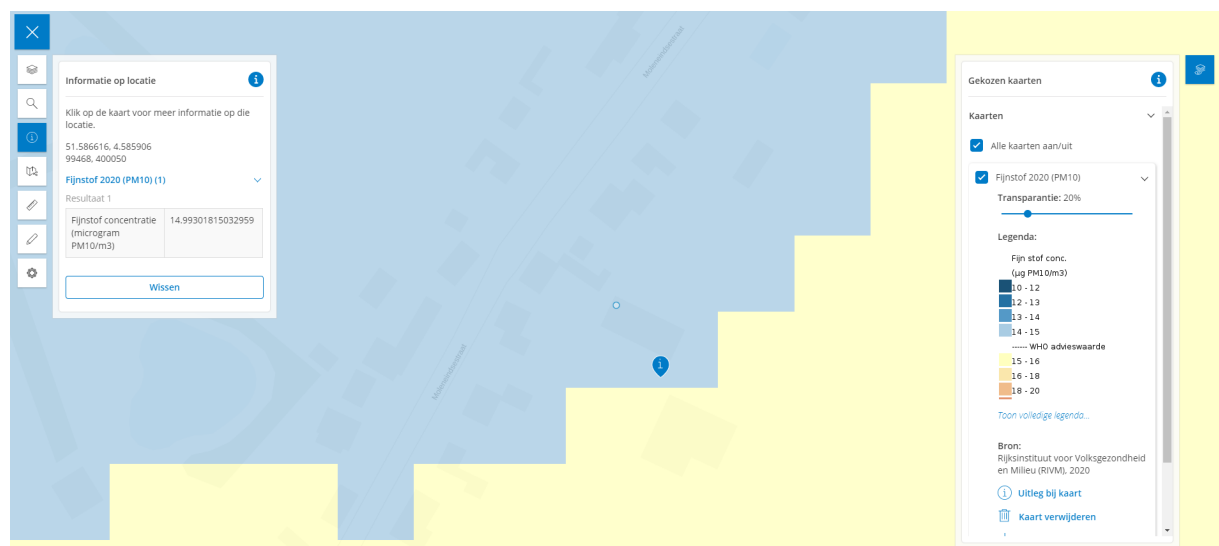
Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	15
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 9. NIBM-tool

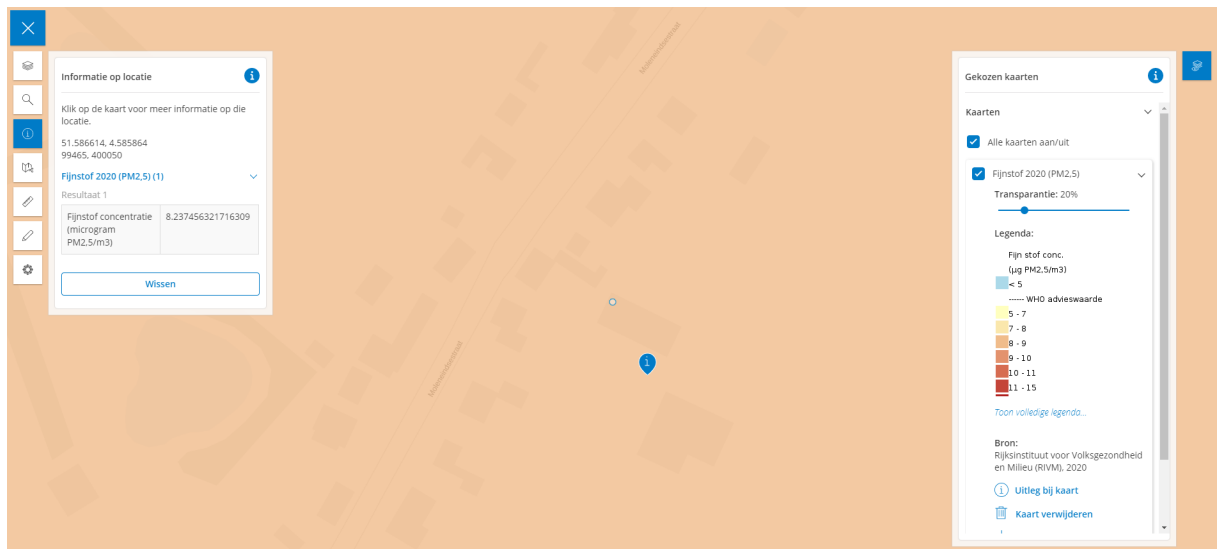
Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Achtergrond

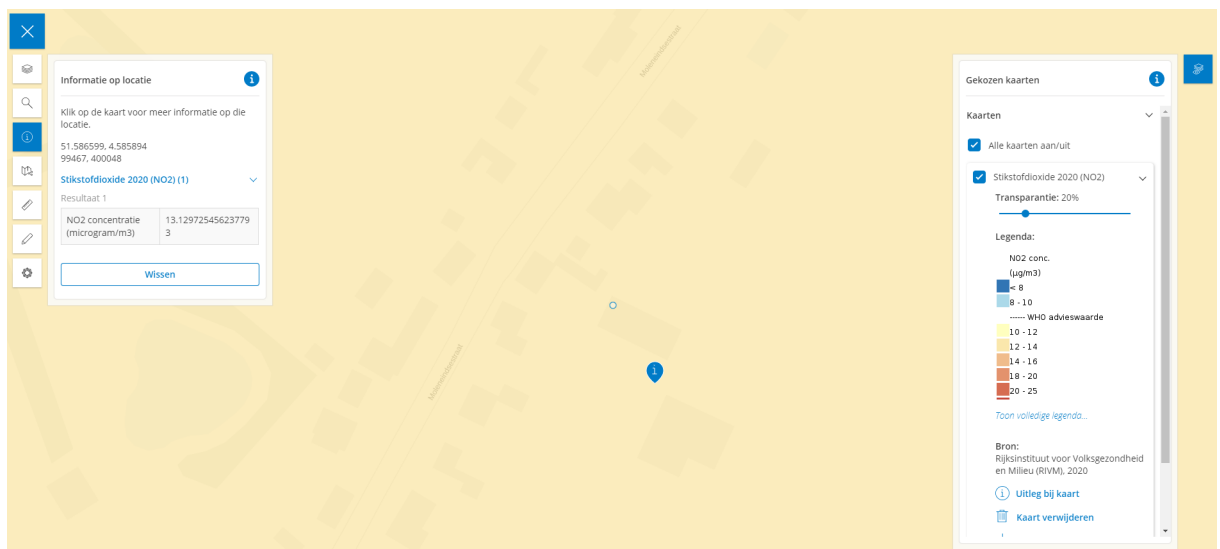
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2021) ligt de concentratie PM10 ter plaatse op 15 µg/m³ en de PM2,5 op 8,2 µg/m³, zie afbeelding 6 en 7. Daarnaast ligt de concentratie NO2 ter plaatse op 13 µg/m³, zie afbeelding 8. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 µg/m³ en voor PM2,5 25 µg/m³. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 8. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10)



Afbeelding 9. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5)



Afbeelding 10. Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NOx)

4.5. Gezondheid

Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen stoten meer (fijn) stof uit dan varkenshouderijen. Varkenshouderijen stoten weer meer uit dan andere veehouderijtakken. Endotoxine is een van de stoffen die wordt verspreid in de omgeving van veehouderijen. Het Endotoxinerapport en het gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen. Op grond van het onderzoek Intensieveveehouderij en Gezondheid (IVG: de voorloper van het VGO-onderzoek) ziet de Gezondheidsraad endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op luchtwegen.

Dit inzicht was voor de Gezondheidsraad aanleiding om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van maximaal 30 EU/m³ (Endotoxin Units) vast te stellen. De Gezondheidsraad is het adviesorgaan voor het Rijk aangaande complexe gezondheidsvraagstukken.

Binnen gemeente Halderberge worden ruimtelijke ontwikkelingen tevens getoetst aan het endotoxine toetsingskader. Uitgangspunt hierbij is het voorkomen dat bestaande overschrijdingen groter worden en het voorkomen van nieuwe overschrijdingen. Van de endotoxinen-norm gaat ook een omgekeerde werking uit. Dit betekent concreet dat voor de ontwikkeling aan Moleneindsestraat 38 bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat endotoxines moeten worden meegewogen en dat wordt gemotiveerd of deze ontwikkeling geen extra belemmeringen oplevert voor omliggende veehouderijen i.v.m. hun endotoxines-uitstoot

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat geitenhouderijen de grootste bron voor endotoxine uitstoot zijn en 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. In een omtrek van 2 kilometer rond het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen, hiervoor is de kernregistratie diervverblijven van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. De dichtstbijzijnde geitenhouderij is gelegen op een afstand van ruim 3 kilometer. Op basis hiervan is aan te nemen dat de aanwezigheid van geitenhouderijen geen belemmeringen vormen voor het initiatief.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele varkenshouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde is gelegen op een afstand van ruim 800 meter. Voor deze varkenshouderij is op basis van een modelberekening voor endotoxine uitgerekend wat de afstand moet zijn tot het plangebied om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Conclusie is dat de afstand vanaf 107 meter veilig is. De afstand tot de veehouderij is ruim 800 meter, er is in het plangebied sprake van een veilig woon- en leefklimaat op het gebied van endotoxine. De modelberekening is opgenomen in de rapportage goed woon- en leefklimaat in bijlage 3.

Voor de nabijgelegen rundveehouderij is het niet mogelijk om endotoxines middels een modelberekening in beeld te brengen. In principe is er geen direct contact tussen de bewoners of bezoekers van het plangebied en de dieren bij de rundveehouderij. De kans dat er sprake is van de overdracht van zoonosen is dan ook verwaarloosbaar. Gezondheid vormt dan ook geen belemmeringen voor het initiatief.

4.6. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buiten stedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Wegverkeer

De locatie is gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg. Met de ontwikkeling wordt echter geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de huidige situatie is er al sprake van een woning. Er kan vanuit worden gegaan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het gebied van geluid. Daarbij is de locatie met een inrit achter de overige bebouwing aan de Moleneindsestraat gelegen. Deze bebouwing zorgt voor een afschermende werking voor het wegverkeerslawaai. In het rapport Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai, BP Moleneindsestraat 39 te Hoeven van Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 30 augustus 2023 toegevoegd als bijlage 7 wordt dit ook aangetoond.

Spoorweg- en industrielawaai

In de directe omgeving zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Akoestisch onderzoek naar spoorweg- en/of industrielawaai ter plaatse worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

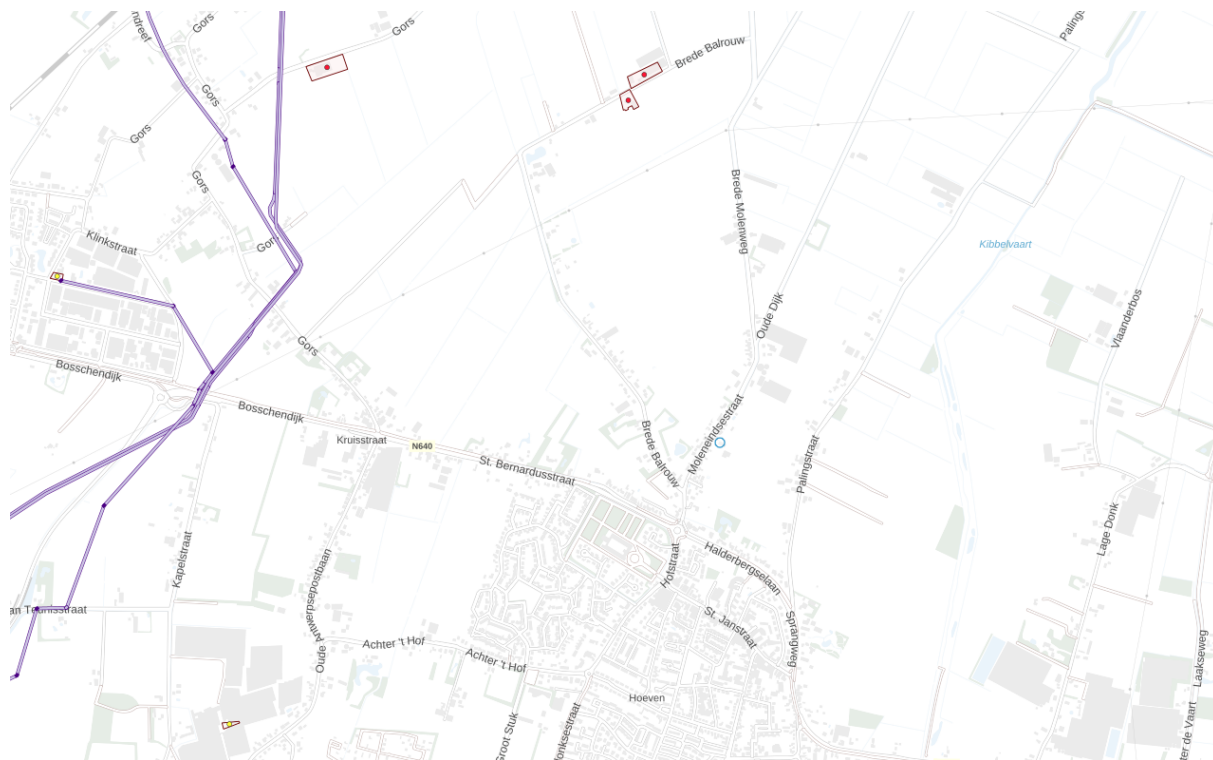
4.7. Externe veiligheid

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 veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circulaire:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en (ondergrondse) buisleidingen.



Afbeelding 11. Uitsnede risicokaart

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Volgens de risicokaart is de dichtstbijzijnde inrichting gelegen op ruim 1,2 km. De initiatieflocatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de betreffende inrichting. Op het gebied van het Bevi zijn er dan ook geen belemmeringen voor het initiatief.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

In de directe omgeving van het plangebied is geen basisnetroute gelegen. De dichtstbijzijnde wegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd kunnen worden zijn de N640 op circa 600 meter, de A58 op circa 1,9 km en de A17 op een afstand van ruim 6 km. Op het gebied van het Bevt zijn dan ook geen belemmeringen voor het initiatief te verwachten.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

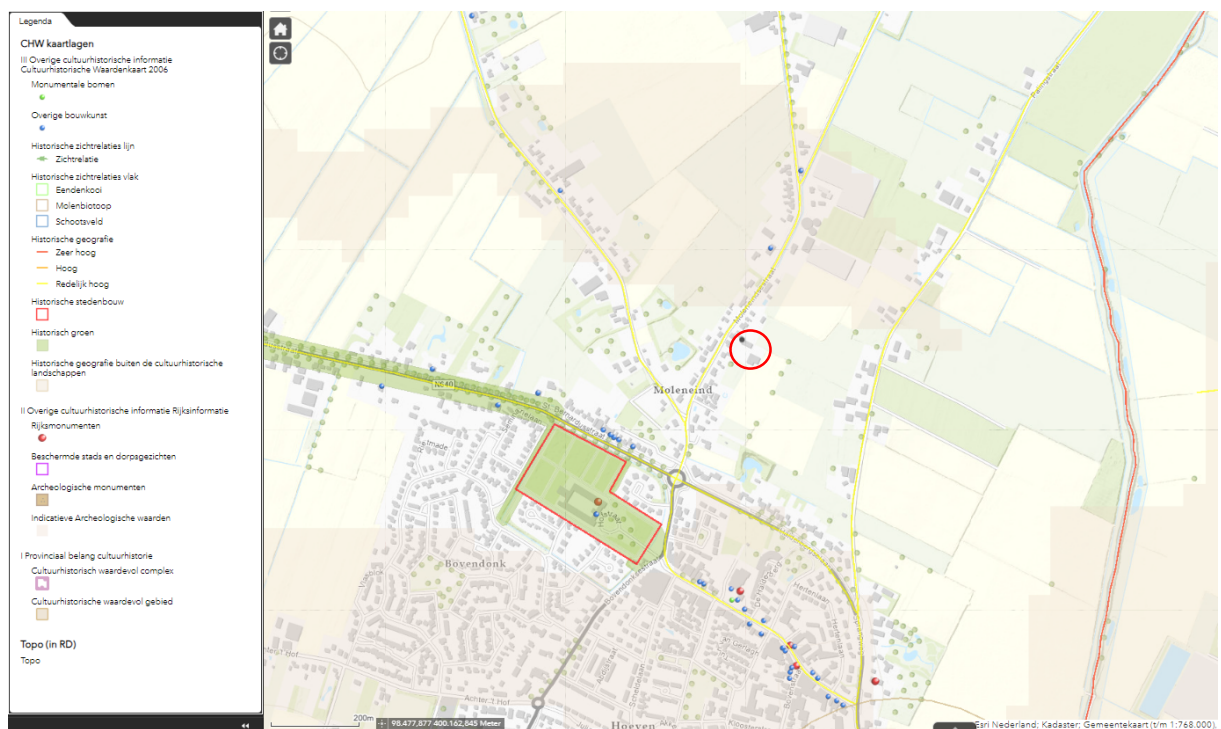
De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van ruim 1,5 km. De initiatieflocatie is niet binnen de risicocontour PR 10-6 gelegen.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Vanwege de grote afstand tot relevante risicobronnen kan uitgegaan worden van de 'standaard verantwoording groepsrisico' van de gemeente Halderberge dat is opgenomen in bijlage 4.

4.8. Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1. Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologische, historisch-landschappelijk, historisch-geografische en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing. Cultuurhistorische waarden dienen te worden beschermd.



Afbeelding 12. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Binnen het plangebied zijn volgens de cultuurhistorische waardenkaart geen waardevolle elementen gelegen. Wel is de locatie gelegen in archeologisch landschap 'Dekzandrug Bosschenhoofd-Hoeven' en cultuurhistorische regio 'West-Brabantse Venen'. Verder is de Moleneindsestraat aangeduid als een weg die als waarde in de historische geografie 'redelijk hoog' heeft. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde van het landschap en de regio.

4.8.2. Archeologie

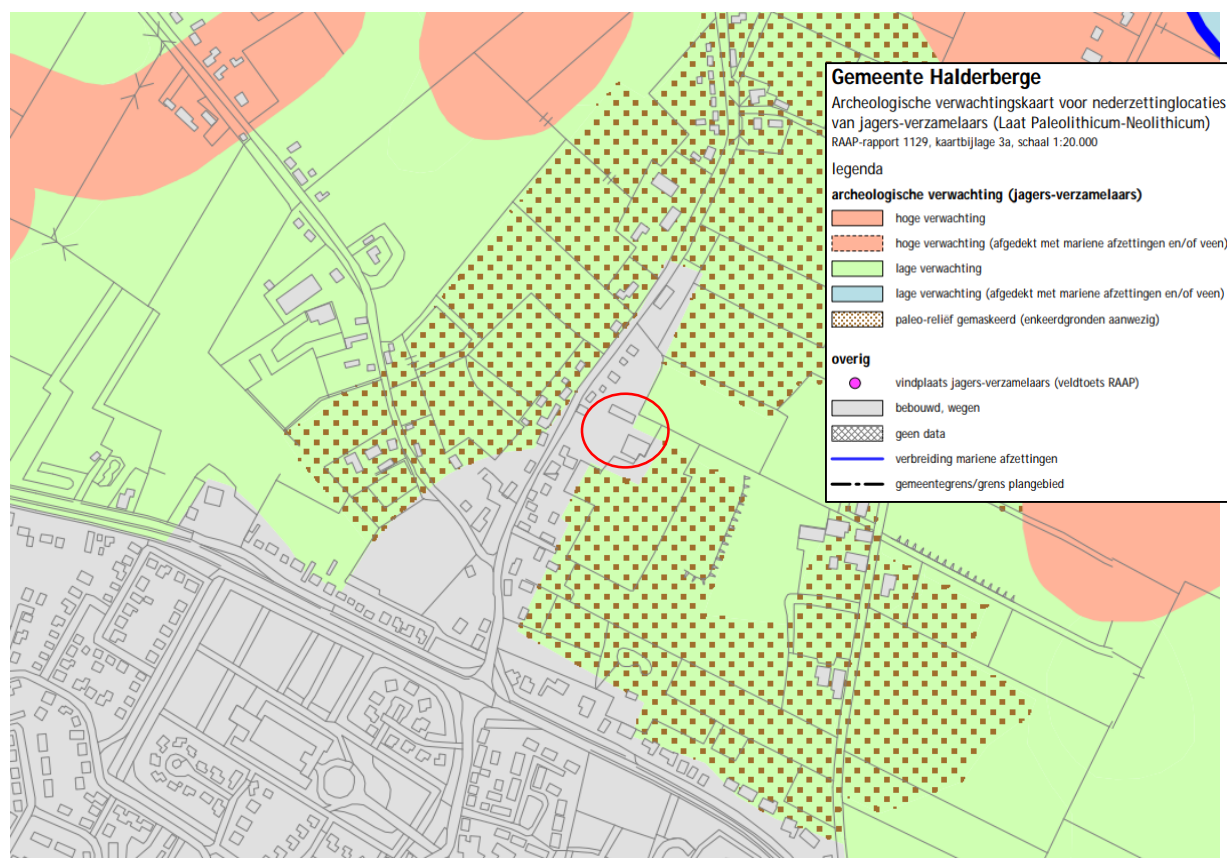
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

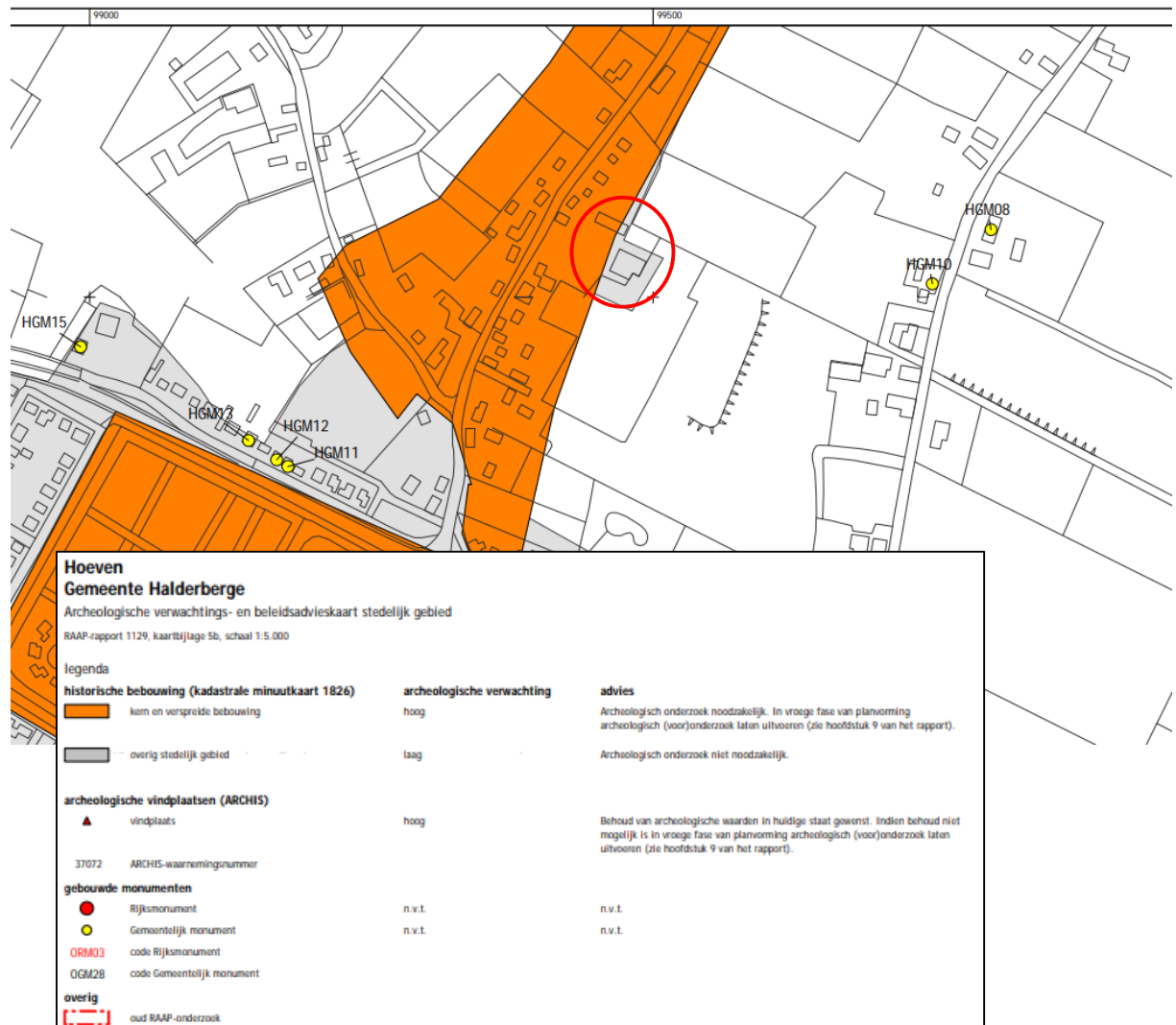
De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

In onderstaande figuur is de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart weergegeven. De initiatieflocatie is op deze kaart aangeduid als bebouwd/wegen. De omliggende gronden hebben daarbij een lage verwachting, tevens is er sprake van een paleo-reliëf gemaskeerd (enkeerdgronden aanwezig).



Afbeelding 12. Uitsnede Archeologische verwachtingenkaart Halderberge

Voor de kernen heeft de gemeente Halderberge een eigen archeologische beleidskaart opgesteld. Op afbeelding 13 is een uitsnede van de kaart rond het plangebied weergegeven. Het plangebied heeft de aanduiding kern en verspreide bebouwing gekregen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren als bodemingrepen plaats vinden die dieper dan 0,5 meter onder maaiveld reiken.



Afbeelding 13: Uitsnede archeologische beleidskaart Hoeven

In het bestemmingsplan heeft de locatie de aanduiding 'Waarde – Archeologie 2' gekregen voor een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen de aanduiding is bouwen niet mogelijk tenzij het zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of een oppervlakte van minder dan 500 m² heeft. Met het initiatief worden geen werkzaamheden uitgevoerd die dieper zijn dan 0,40 meter of groter dan 500 m². Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.9. Flora en Fauna

4.9.1. Gebiedsbescherming

De bescherming van de Nederlandse natuurgebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb), welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb voor activiteiten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noorden van de initiatieflocatie is het Natura2000 gebied de Biesbosch gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt ruim 11 kilometer.

Beoordeeld moet worden of de wijziging van het bestemmingsplan significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. Het agrarische bedrijf ter plaatse is beëindigd. In de toekomst is er sprake van een woonbestemming. Daarnaast worden er hobbymatig een aantal paarden gehouden en een bed & breakfast geëxploiteerd die voor verkeersbewegingen zorgen. Ook is er sprake van een verbouwing die tijdelijk voor extra emissie van stikstof zorgt. Voor zowel de aanlegfase en de gebruiksfase zijn AERIUS-berekeningen gemaakt waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op de nabijgelegen natura2000-gebieden. Vanwege de afstand tot de gebieden kan ook aangenomen worden dat er geen andere negatieve effecten zoals verstoring, versnippering of areaalverlies plaats vinden. De AERIUS-berekeningen en een onderbouwing van de invoergegevens zijn opgenomen in bijlage 5.

4.9.2. 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.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een wijzigingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Algemene zorgplicht

In artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen voor eenieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Om eventueel broedende vogels in en rondom de locatie niet te verstoren dienen verstorende activiteiten plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli), tenzij wordt aangetoond dat er tijdens deze periode geen vogels aanwezig zijn. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan eventuele werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli) geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Wet Natuurbescherming geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij inachtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Wet Natuurbescherming zal plaatsvinden.

Met de ontwikkeling wordt de bestaande woning verbouwd en wordt een deel van de huidige bedrijfsgebouwen gesloopt. Gezien de kleinschaligheid van de ingreep is het niet te verwachten dat beschermde soorten hier hinder van ondervinden. Het is echter op voorhand niet uit te sluiten dat er zicht beschermde soorten bevinden in en rond het te slopen gebouw. Voor de sloopwerkzaamheden en de verbouw naar een bed & breakfast zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Bij de aanvraag van de vergunning zal ook een quickscan flora & fauna uitgevoerd worden. Voor de sloop zal een quickscan flora & fauna uitgevoerd moeten worden. Daarbij zal met de werkzaamheden rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht door de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden.

4.10. Landschappelijke inpassing

Zoals aangegeven in paragraaf 3.4 betreft de beoogde ontwikkeling een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent dat voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap middels een landschappelijk inpassingsplan, dit is maatwerk. Een berekening op basis van de bestemmingswinst is bij een categorie 2 ontwikkeling niet noodzakelijk. De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het landschap in de omgeving van het plangebied. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie en gemeente. In afbeelding 14 is het erfinrichtingsplan weergegeven, voor het volledige landschappelijke inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 1.



Afbeelding 14. Landschappelijk inpassingsplan

4.11. Waterparagraaf

4.11.1. Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswater en rijks vaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de Stroomgebiedsbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofdambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

4.11.2. Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven:

- wonen en werken;
- infrastructuur en mobiliteit;
- landbouw en voedsel;
- natuur en biodiversiteit;
- erfgoed;
- een concurrerende en duurzame economie;
- de energietransitie.

Een rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

4.11.3. Waterschap Brabantse Delta

Het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 is vastgesteld door het algemeen bestuur van waterschap Brabantse Delta. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022 – 2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma hebben we aan organisaties en andere belanghebbenden om hun inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

Waar werken we naar toe?

Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. Water is een belangrijke medebepalende factor bij ruimtelijke ontwikkelingen. Duurzaam betekent rekening houden met het lokale bodem- en watersysteem. Op die manier kan bijvoorbeeld beter water vastgehouden worden om verdroging tegen te gaan. Maar dat is ook belangrijk voor de andere taken van het waterschap. Zoals voor de bescherming tegen overstromingen, de zorg voor een goede waterkwaliteit en het versterken van de natuur.

Hoe gaan we dat bereiken?

Om de doelstellingen en ambities in het Waterbeheerprogramma te bereiken, werkt het waterschap veel samen. Onder andere met medeoverheden, belangenorganisaties, bedrijven en burgers. Een duurzame en flexibele werkwijze vormt daarbij het uitgangspunt. Ook wordt rekening gehouden met wetten en regels. Het waterschap zet hiervoor zelf communicatie en juridische en financiële instrumenten in. Voorbeelden daarvan zijn campagnes en deelname aan stimuleringsregelingen. Als er zich kansen voordoen, geeft het Waterbeheerprogramma ruimte voor het maken van keuzes.

Wat staat er in het Waterbeheerprogramma en wat doen we?

In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven.

Klimaatadaptatie (aanpassen aan de klimaatverandering)

Met het waterbeheer richt het waterschap zich voor een belangrijk deel op het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering (klimaatadaptatie). Maar ook op het beperken van die gevolgen. Samenwerking, een slimme inrichting van de openbare ruimte en het stimuleren van burgers en bedrijven zijn ingrediënten van de aanpak.

Waterveiligheid

Aan het beperken van de overstromingsrisico's - kortweg waterveiligheid – werkt het waterschap continu. Door in de programmaperiode de dijken te versterken en te onderhouden, zorgt het waterschap ervoor dat de dijken voldoen aan de normen. De komende jaren staan er enkele dijkverbeteringsprojecten op het programma. Maar aandacht voor dijken alleen is niet voldoende. Ook de ruimtelijke inrichting van Midden- en West-Brabant en adequaat optreden als zich een crisis voordoet (crisisbeheersing) zijn bepalend voor het beperken van overstromingsrisico's.

Gezond water (schoon water)

De komende jaren werkt het waterschap samen met alle partners aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Met het aanleggen van vispassages bevorderen we de visstand. En door te 'bouwen met natuur', versterken we het leven in en om het water. Met een uitgebreid pakket aan maatregelen streeft het waterschap ernaar de Europese normen voor de waterkwaliteit te halen. Daarbij kijken ze ook naar het terugdringen van vervuilende stoffen.

Voldoende water

Bij de zorg voor voldoende water staat het vasthouden en infiltreren van water bovenaan als doelstelling in het Waterbeheerprogramma. Er is maatwerk nodig om verdroging tegen te gaan en de beschikbaarheid van grond- en oppervlaktewater te vergroten. Tegelijkertijd is er oog voor het beperken van wateroverlast na langdurige regenval en extreme neerslag.

Vaarwegen

Het waterschap voert in opdracht van de provincie Noord-Brabant het vaarwegbeheer uit, onder andere op de Mark en Dintel en de Vliet. In de programmaperiode blijft het waterschap dat doen om een vlot en betrouwbaar scheepvaartverkeer mogelijk te maken.

Waterketen

Onder waterketen verstaat het waterschap alle zuiveringen, rioolgemalen, afvalwatertransportleidingen en persstations die zij in beheer heeft. Die zijn belangrijk om afvalwater schoon te maken. Het beheer, onderhoud en vervanging gebeurt in de programmaperiode op een duurzame manier. Tegelijkertijd kijken we naar innovaties en het produceren van grondstoffen en energie uit afvalwater.

4.11.4. Keur 2015 en Legger

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs etcetra). De Brabantse waterschappen hebben gezamenlijk de Keur overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etcetra)
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

In de directe omgeving van het plangebied is een B-waterloop gelegen. Deze waterloop wordt niet belemmerd door het initiatief.

4.11.5. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van de planlocatie. Hierbij wordt niet meer verhard oppervlak gerealiseerd dan nu reeds binnen het plangebied aanwezig is. Dit betekent dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voor de bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Zo kan voldoende water geborgen worden op de omliggende in eigendom zijnde gronden. De woning blijft onveranderd aangesloten op het riool. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

Tijdens de verbouw en de bouw wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke materialen en zal het uitlogen van bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden voorkomen.

4.12. Spuitzones

Bij de teelt van gewassen op landbouwgrond is de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen niet ongebruikelijk. Met name bij het telen van fruit en in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vaak noodzakelijk. Om de middelen op gewassen 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 (hierna: 'de Afdeling') een indicatieve afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd.

In september 2014 heeft de Afdeling een uitspraak gedaan waarin is overwogen dat de voorgestelde afstand van 50 meter indicatief dient te worden gebruikt en de feitelijke situatie op locatie van groter belang is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij dienen eventuele te treffen voorzorgsmaatregelen meegenomen te worden in de afweging. In een klein land als Nederland kunnen veel agrarische bedrijven (met name in de fruitteelt) niet uit de voeten met de voorgestelde afstand van 50 meter en is maatwerk noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat te garanderen en de bedrijfsvoering van de bedrijven niet te negatief te beïnvloeden.

Gebruikelijk is om bij de beoordeling van situaties te verwijzen naar verschillende onderzoeken uitgevoerd door de Wageningen universiteit. Deze onderzoeken gaan in eerste instantie uit van de gestelde 50 meter veilige afstand en door middel van het toepassen van verschillende maatregelen kan deze veilige afstand worden teruggebracht. Globaal zijn er 3 belangrijke punten waarmee drift kan worden gereduceerd:

- Plaatsen van een 'windhaag', een gewas om drift uit de lucht op te vangen;
- Het vergroten van de fysieke afstand tot een boomgaard;
- Het toepassen van drift reducerende spuitmiddelen.

In het onderzoeksrapport "Driftblootstelling voor omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen", (Plant Research International, onderdeel van Wageningen UR, maart 2015, rapport 609) zijn de bevindingen uiteengezet die een vergelijk maken tussen verschillende toepassingen. Onderstaande tabel komt uit het genoemde rapport en geeft dit vergelijk.

Tabel 20

Benodigde afstand vanaf de laatste bomenrij (m) om in de kale boom en in de volblad situatie voor de stof captan geen overschrijding van het dermale blootstellingseindpunt (AEL) te krijgen op de hoogten 0-3 m en 3-6 m in de lucht.

Praktijk situatie	Teeltvrije zone [m]	Spuitechniek	Wind-haag	0-3 m		3-6 m	
				Kale boom	Volblad	Kale boom	Volblad
1	3	Standaard	Nee	35	30	35	30
2	3	Standaard	Ja	25	5	25	10
3	3	Standaard	Twee	15	5 ¹⁾	15	5 ¹⁾
4	3	Standaard	Groen	15	5	15	5
5	3	DRT75	Nee	30	20	25	15
6	3	DRT75	Ja	20	5	15	5
7	3	DRT75	Twee	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾
8	3	DRT75	Groen	5	5	5	5
9	3	DRT90	Nee	25	15	15	10
10	3	DRT90	Ja	15	5	5	5
11	3	DRT90	Twee	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾
12	3	DRT90	Groen	5	5	5	5

¹⁾ een dubbele windhaag of houtwal heeft ook ruimte nodig, 5 m wil zeggen direct achter haag is geen overschrijding

Afbeelding 14 Vergelijking drift reducerende maatregel.

Sinds 1 januari 2018 is het op grond van het Activiteitenbesluit verplicht voor ondernemers om drift reducerende maatregelen te nemen wanneer men fruit teelt. Er is een minimale inspanning van 75% drift reductie vastgelegd (DRT75 in bovenstaande figuur). Inmiddels is de techniek dusdanig verbeterd dat bij aanschaf van nieuwe spuitmiddelen 90 tot 95% reductie niet ongebruikelijk is. Dit betekent dat van een aanzienlijk kortere afstand dan 50 m uitgegaan kan worden.

Rondom het plangebied zijn percelen landbouwgrond gelegen. De betreffende percelen worden in de huidige situatie voornamelijk ingezet als akkerbouwgrond en grasland. In de feitelijke situatie is er geen sprake van fruitteelt of een vergelijkbare activiteit waarbij dermate intensief gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen dat moet worden voldaan aan de regels in het activiteitenbesluit. Toch kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet uitgesloten worden.

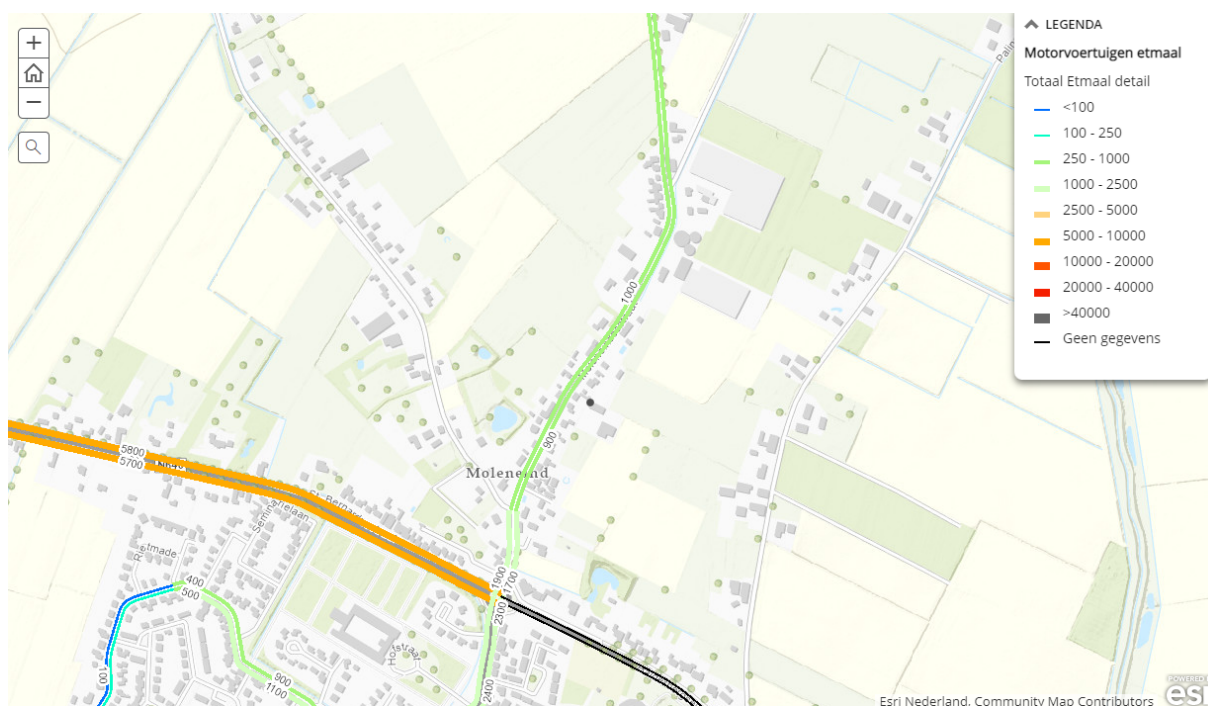
Met de ontwikkeling wordt echter geen nieuw gevoelig object opgericht. Er is sprake van een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning was al beschermd in verband met spuitzones. De bestaande woning wordt behouden en met het initiatief enkel verbouwd.

Verder zijn zowel aan de noord- als zuidzijde van de locatie enkel woonbestemmingen gelegen, grenzend aan het plangebied. Hierdoor is er in de huidige situatie al een beperking voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter van deze gevoelige bestemmingen. Met het initiatief worden de agrarische percelen dan ook niet verder beperkt in de gebruiksmogelijkheden.

Spuitzones vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.13. Mobiliteit en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Moleneindsestraat, dit is een lokale gebiedsontsluitingsweg met een verkeersintensiteit van circa 1000 gemotoriseerde bewegingen per etmaal, vooral bestaand uit bestemmingsverkeer van auto's. Onderhavig initiatief leidt niet tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Er is hooguit sprake van enkele extra verkeersbewegingen per week voor de Bed & Breakfast. De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige toename van de verkeersintensiteit ter plaatse. Mobiliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor het initiatief.



Afbeelding 15. Uitsnede kaart 'Staat van Mobiliteit Brabant - Intensiteiten van het Netwerk'

Voor parkeren wordt uitgegaan van de parkeernormen in CROW-publicatie 381. Voor een Bed & Breakfast zijn geen parkeernormen opgenomen. Er is hierbij uitgegaan van één parkeerplaats per kamer.

Parkeernormen				
Functie	Type gebied	Parkeernorm	Aantal	Aantal parkeerplaatsen
Koop, huis, vrijstaand	Buitengebied	2,7	1	3
B&B (per kamer)	Buitengebied	1	2	2
Totaal				5

Tabel 4. Parkeernormen

In totaal worden er 5 parkeerplaatsen gerealiseerd op de locatie. Op afbeelding is aangegeven 16 waar op het perceel deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

5. Uitvoerbaarheid en procedure

5.1. Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Halderberge heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

5.2.1. Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is erop gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat deze reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip, maar is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving. Initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 6.

5.3. Procedure

Dit wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto art. 3.9a Wro. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het College van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen wordt het wijzigingsplan vastgesteld. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.4. Vooroverleg en inzage

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Dit dient te allen tijde in onderlinge samenhang gezien en toegepast te worden. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, dit biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van het wijzigingsplan heeft geleid. Daarnaast draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden gelegen binnen de planlocatie aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarna nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens hebben juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals topografische en kadastrale gegevens).

6.3. Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge.

Bijlagen

1. Landschappelijke inpassing
2. Mantelzorgverklaring
3. Rapportage goed woon- en leefklimaat
4. Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Halderberge
5. AERIUS-berekeningen
 - a. Berekening gebruiksfase
 - b. Berekening aanlegfase
 - c. Onderbouwing invoergegevens
6. Omgevingsdialoog
7. Geluidsrapport
8. Bodemrapport

Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225

5223 DE 's-Hertogenbosch
+31(0)73 217 3580
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Roermond

Steegstraat 5

6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1

5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24

6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12

5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B

4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)113 247 747
infozbg@arvalis.nl