

**MOTIVERING
TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A
SPRANGWEG 52 HOEVEN**

Ter vaststelling

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Rapportnummer U220099.001

November 2025

PLANGEGEVENS

Naam TAM-plan:	TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 21.2 Sprangweg 52 Hoeven
Versie concept	Oktober 2024
Versie ontwerp	April 2025
Versie vastgesteld	November 2025
Opgesteld door	Crijns Rentmeesters bv

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging	7
1.3 Begrenzing	8
1.4 Omgevingsplan gemeente Halderberge	9
1.4.1 Omgevingsplan gemeente Halderberge	9
1.4.2 Bestemmingsplan 'Kom Hoeven'	9
1.5 Leeswijzer	10
2. PLANBESCHRIJVING	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Beoogde situatie	13
2.3 Stedenbouwkundige situatie	13
2.4 Landschappelijke inpassing	14
2.5 Planologische situatie	15
2.6 Verkeer	16
2.6.1 Ontsluiting	16
2.6.2 Parkeren	16
3. WETTELIJK KADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	17
3.1.2 Instructieregels Rijk	17
3.1.2.1 Wettelijk kader	17
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Brabantse omgevingsvisie	19
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	20
3.2.2.1 Wettelijk kader	20
3.2.2.2 Toets	21
3.3 Gemeentelijk beleid	29
3.3.1 Omgevingsvisie Halderberge	29
3.3.1.1 Wettelijk kader	29
3.3.1.2 Toets	29

4. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	30
4.1 Bodemkwaliteit	30
4.1.1 Wettelijk kader	30
4.1.2 Toets	30
4.2 Water	32
4.2.1 Wettelijk kader	32
4.2.1.3 Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024	32
4.2.1.4 Waterbeheerprogramma 2022 – 2027	32
4.2.1.9 Omgang met hemelwater	36
4.3 Cultureel erfgoed	36
4.3.1 Wettelijk kader	36
4.3.2 Toets	37
4.3.2.2 Besluitgebied	37
4.4 Natuur	38
4.4.1 Wettelijk kader	38
4.4.2 Toets	39
4.5 Geluid	41
4.5.1 Wettelijk kader	41
4.5.2 Toets	42
4.6 Geur	42
4.6.1 Wettelijk kader	42
4.6.2 Toets	43
4.7 Gezondheid	44
4.7.1 Endotoxinen	44
4.7.2 Geitenhouderijen	45
4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen	45
4.7.3.1 Wettelijk kader	45
4.7.3.2 Toets	45
4.7.4 Hoogspanningsverbindingen	46
4.7.4.1 Wettelijk kader	46
4.7.5 Positieve gezondheid	46
4.7.5.1 Wettelijk kader	46
4.7.5.2 Toets	46
4.7.6 Luchtkwaliteit	47
4.7.6.1 Wettelijk kader	47
4.7.6.2 Toets	48
4.8 Bedrijvigheid	49
4.8.1 Wettelijk kader	49
4.8.2 Toets	50

4.9	Omgevingsveiligheid	50
4.9.1	Wettelijk kader	50
4.9.2	Toets	50
4.10	Duurzaamheid en klimaat	53
4.10.1	Duurzaamheid	53
4.10.1.1	Wettelijk kader	53
4.10.1.2	Wettelijk kader	53
4.10.2	Klimaat	53
4.10.2.1	Wettelijk kader	53
4.10.2.2	Toets	53
4.11	Toetsing m.e.r.-beoordeling	54
4.11.1	Wettelijk kader	54
4.11.2	Toets	54
4.11.2.1	Toets bijlage V	54
4.11.2.2	Toets m.e.r.-beoordeling	54
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	56
5.1	Eén omgevingsplan	56
5.2	Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)	56
5.3	Opzet planwijziging	56
5.4	Artikelsgewijze toelichting	57
5.4.1	Wonen	57
5.4.2	Agrarisch	58
6.	UITVOERBAARHEID	59
6.1	Participatie en omgevingsdialoog	59
6.1.1	Algemeen	59
6.1.2	Omgevingsdialoog	59
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	60
6.2.1	Algemeen	60
6.2.2	Kostenverhaal	60
6.2.3	Anterieure overeenkomst	60
6.2.4	Publiekrechtelijk kostenverhaal	60
6.2.5	Kostenverhaal binnen het besluitgebied	60
6.2.6	Financiële bijdragen	60
6.2.7	Nadeelcompensatie	61
7.	PROCEDURE	62

BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Maatwerk-berekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

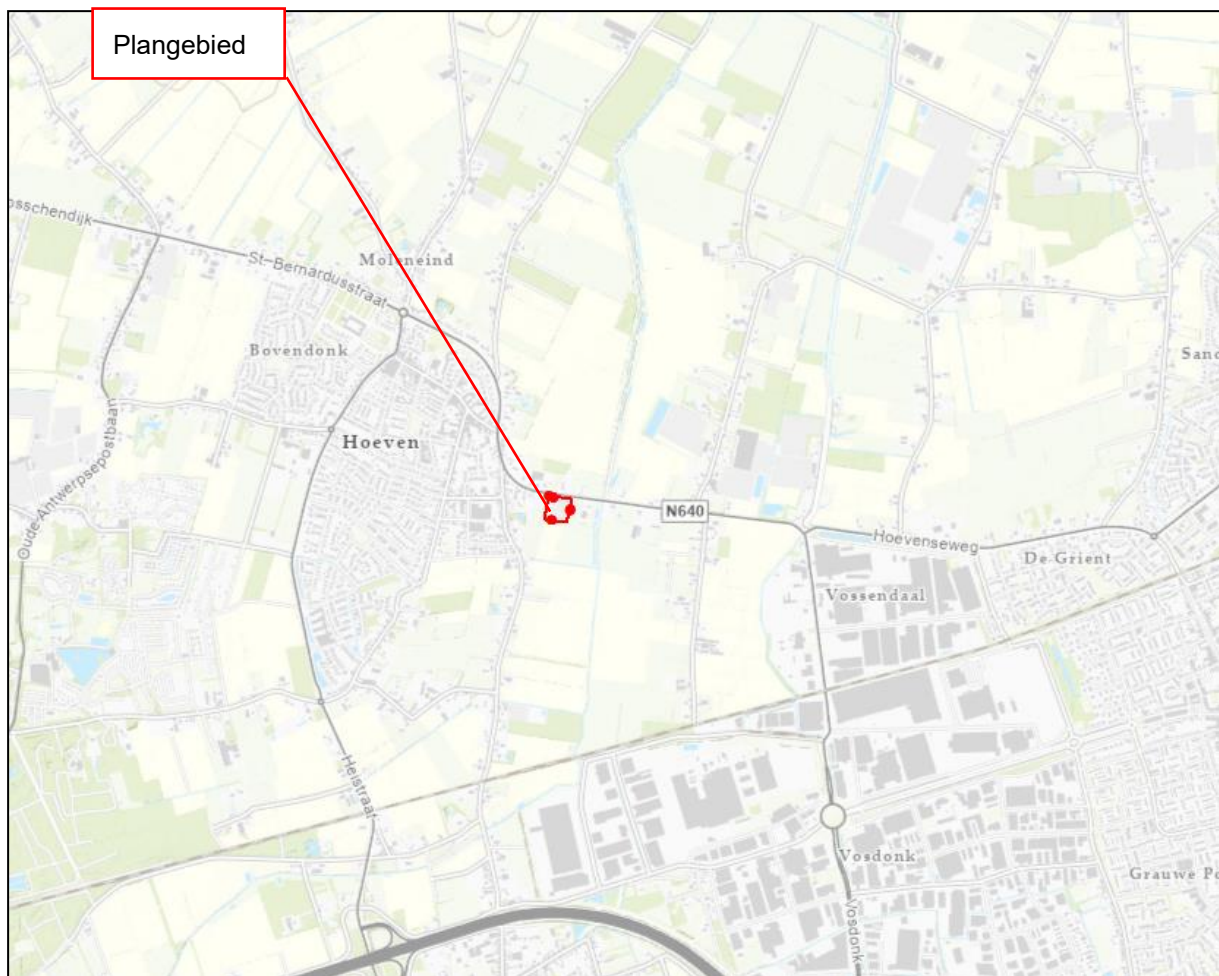
De aanleiding voor het wijzigen van het Omgevingsplan van de gemeente Halderberge voor de locatie aan Sprangweg 52-52a te Hoeven betreft de voorgenomen functiewijziging van deze locatie naar een woonfunctie. De locatie Sprangweg 52-52a wordt hierna het besluitgebied genoemd. De initiatiefnemer van deze ontwikkeling is eigenaar van het besluitgebied. Binnen het besluitgebied is in de huidige situatie sprake van een agrarische bedrijfsfunctie in de vorm van een tuinbouwbedrijf. Beoogd wordt deze bedrijfsfunctie te saneren en binnen het besluitgebied een extra woonfunctie te realiseren middels toepassing van de maatwerkregeling van de provincie Noord-Brabant. De bedrijfswoning krijgt een reguliere woonfunctie.

Voor het besluitgebied is het Omgevingsplan gemeente Halderberge per 1 januari 2024 geldend. De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het Omgevingsplan van rechtswege niet mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het Omgevingsplan benodigd. Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt de functie binnen het besluitgebied gewijzigd via de IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd Omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

Door het college van burgemeester en wethouders is principemedewerking verleend voor onderhavig initiatief. In deze motivering is aangetoond dat voldaan wordt aan het geldende beleid en dat met deze wijziging sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan deze locatie.

1.2 Ligging

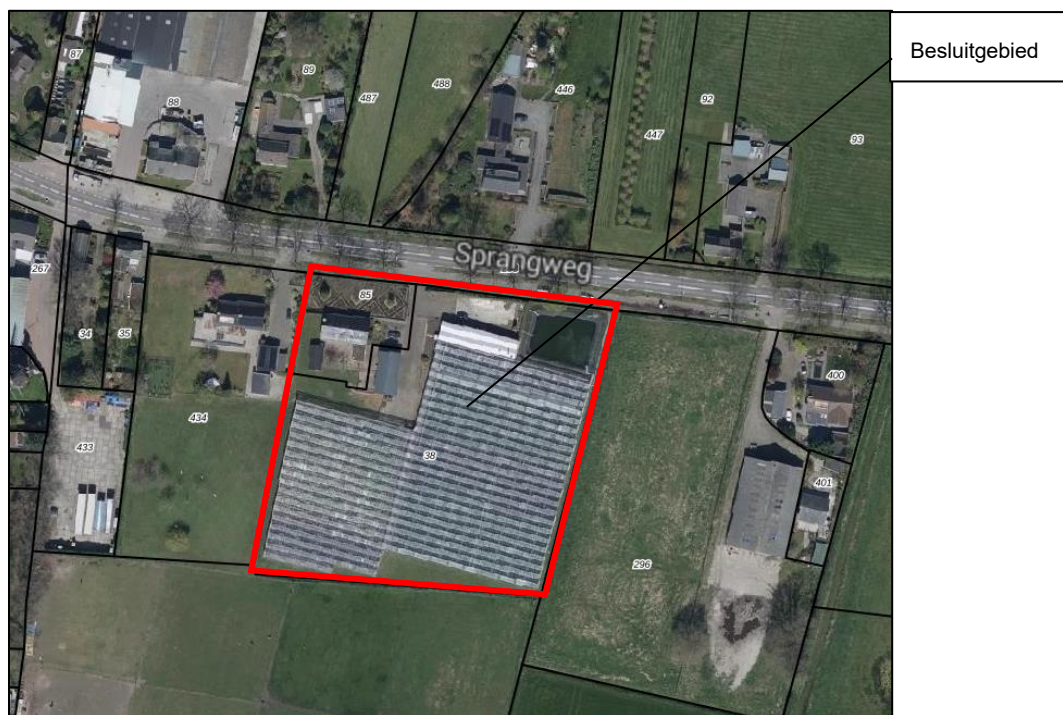
Het plangebied is gelegen direct ten oosten van de kern Hoeven tegen het stedelijk gebied van de gemeente Halderberge. Ten oosten van het plangebied ligt Etten-Leur. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart voor het plangebied en de omgeving

1.3 Begrenzing

Het besluitgebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Hoeven, sectie L, nummer 38 en 85. Het besluitgebied betreft de agrarische bedrijfsfunctie op deze locatie. Het besluitgebied heeft hiermee een omvang van circa 10.400 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het besluitgebied.



Figuur 2: Kadastraal situatie van het besluitgebied, rood omkaderd

1.4 Omgevingsplan gemeente Halderberge

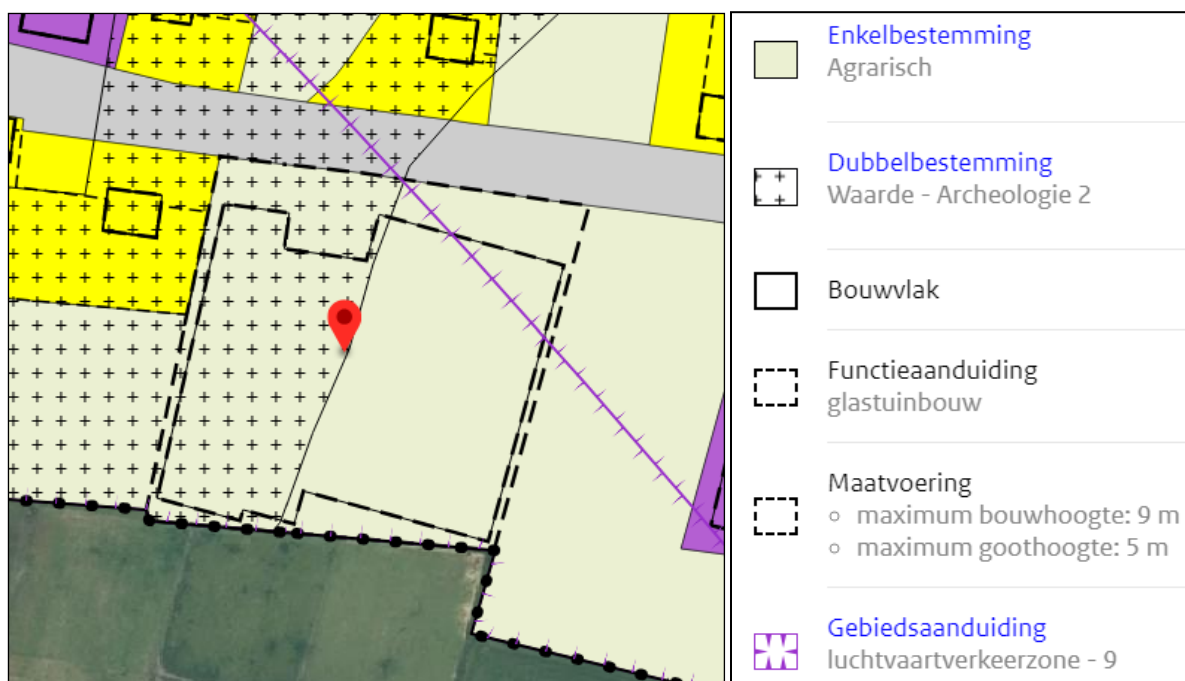
1.4.1 Omgevingsplan gemeente Halderberge

Voor het besluitgebied is het Omgevingsplan gemeente Halderberge per 1 januari 2024 van rechtswege het geldende planregime. Dit omgevingsplan wordt door de gemeente Halderberge nog nader ingevuld. Het besluitgebied is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Deze plannen worden hierna toegelicht.

1.4.2 Bestemmingsplan 'Kom Hoeven'

Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 14 maart 2013 en is deels in werking. Het plangebied is hierin bestemd als 'Agrarisch' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Daarnaast is er nog een maatvoering toegepast voor de maximum bouw- en goothoogte. Daarnaast is het plangebied gedeeltelijk voorzien van de volgende gebiedsaanduidingen: gedeeltelijk 'luchtvaartverkeerszone – 9' en gedeeltelijk 'luchtvaartverkeerszone – 10'.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Het plangebied is hierbij aangeduid met een marker.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Hoeven'

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze motivering is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 het wettelijk kader wordt getoetst. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 vindt de juridische planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht, waarna in hoofdstuk 7 de procedure voor deze functiewijziging wordt omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De initiatiefnemers zijn eigenaren van het tuinbouwbedrijf aan Sprangweg 52 en 52a te Hoeven. De kassen hebben inclusief de loods een oppervlakte van circa 6.323 m². Aan de straatzijde is een waterbassin aanwezig. Het bedrijf ligt aan de rand van de kom Hoeven en is daarmee gesitueerd in de dorpsentree.

De huidige bedrijfswoning beschikt over drie bijbehorende bouwwerken, welke behouden blijven. Er staan in de huidige situatie een aanbouw van circa 20 m², en twee vrijstaande bijgebouwen, een van 103 m² en een van 35 m².

De locatie beschikt over één inrit. De kassen zijn eind negentiger jaren gebouwd. Navolgende figuren geven een beeld van de situatie binnen het besluitgebied.



Figuur 4: Luchtfoto 2023

Navolgende figuur geeft een beeld weer van de dorpsentree.



Figuur 5: Zicht vanaf de dorpsentree



Figuur 6: Entree van het bedrijf en de bedrijfswoning

2.2 Beoogde situatie

Binnen het besluitgebied zal het agrarisch bedrijf worden gestaakt. De bedrijfsfunctie wordt met dit plan gewijzigd naar een woonfunctie en er wordt een extra woningbouwkavel gerealiseerd. De tegenprestatie hiervoor bestaat uit het saneren van de kas en het landschappelijk inpassen van de locatie. De nieuwe woning zal voorzien als huishouden voor één gezin (één wooneenheid).

De bijbehorende gronden ten zuiden waar de huidige kassen staan worden in gebruik genomen als agrarische grond. Het bouwblok wordt verkleind met onderhavig initiatief. Door de sloop van de kassen neemt bebouwing af in het buitengebied en wordt de woon- en leefkwaliteit verbeterd.

2.3 Stedenbouwkundige situatie

Beoogd wordt alle bedrijfsgebouwen af te breken en naast de bestaande woning één extra kavel te realiseren. Het voornemen bestaat dat beide kavels gebruik maken van de bestaande uitrit. De bestaande woning Sprangweg 52 blijft behouden. De nieuwe woning wordt opgericht met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het bouwvlak van de bestaande woning is circa 300 m² (20 x 15), en de nieuwe woning krijgt een bouwvlak van circa 330 m² (22 x 15m). de planologische situatie is uitgewerkt in paragraaf 2.5. de woningen mogen, conform het voormalige bestemmingsplan buitengebied maximaal 200 m² bijgebouwen en overkappingen oprichten. In navolgende figuur is een concept indeling uitgewerkt.



Figuur 7: Beoogd indeling perceel

2.4 Landschappelijke inpassing

Het besluitgebied is in de huidige situatie niet landschappelijk ingepast. In de nieuwe situatie is dat wel het geval. Het besluitgebied is gelegen in het overgangsgebied tussen de dorpskern Hoeven en het open agrarische landschap. Aan de Sprangweg zijn groenstructuren aanwezig zoals hagen en bomenrijen. Daarnaast zijn er voor de waterhuishouding greppels en sloten aanwezig die bijdragen aan het waterbeheer en de ecologische waarde in het gebied. De kansen om beter te passen in het gebied liggen hierom bij het aanplanten van streekeigen beplanting, passend in cultuurlandschap. Naast het accentueren van lijnen in het landschap, is het ook belangrijk om de openheid te behouden in het landschap.

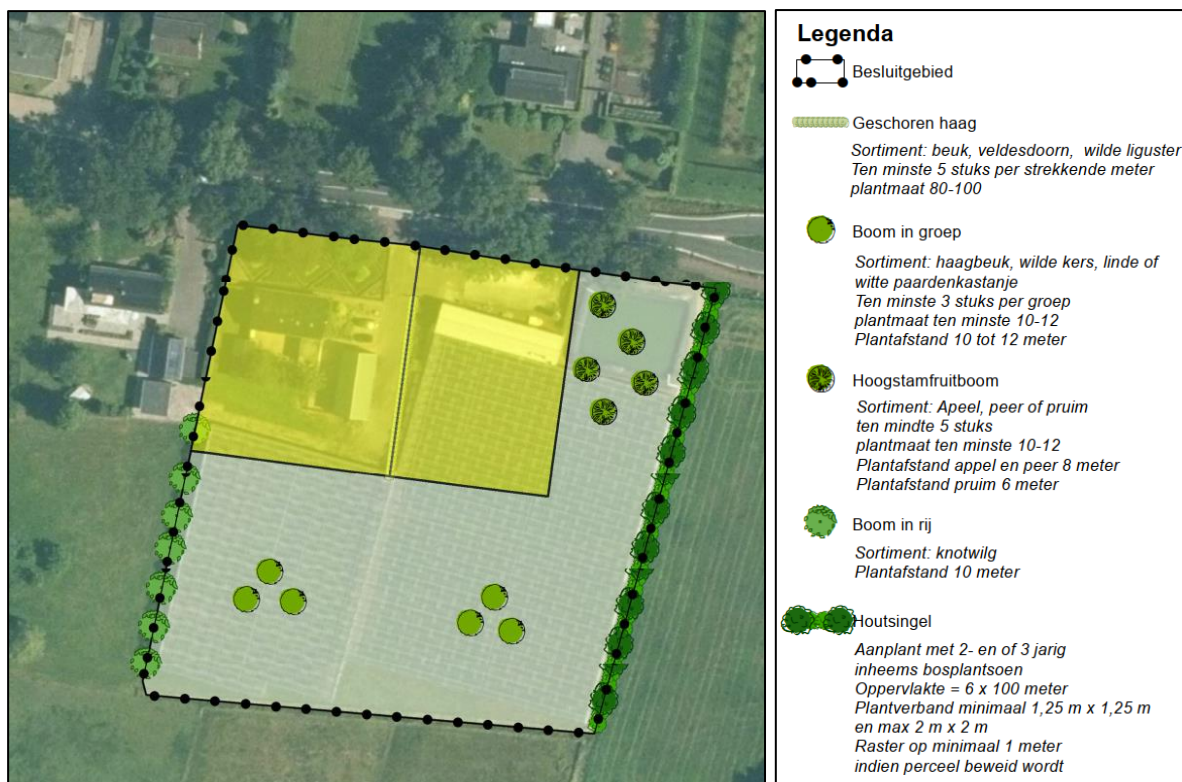
De omzetting van de bedrijfswoning en het toevoegen van de nieuwe woonkavel gaan gepaard met een 'versterking van de omgevingskwaliteit' in het kader van het provinciale beleid voor 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Het dorp Hoeven wordt gekenmerkt door de gevarieerde landelijke omgeving en de combinatie van rust en groen. Er is een soepele overgang tussen het landelijk en stedelijk gebied.

De nieuwe kavel wordt ingepast met aan de westgrens een geschoren haag. Aan de oostzijde wordt voorzien in een houtwal van 6 meter breed over de hele kavellengte (100 meter). De houtwal vormt een lijnvormig landschapselement met opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken. Het doel van het beheer van het element is het behoud van de karakteristieke uitstraling en natuurlijke waarde door het element als hakhout te beheren en het periodiek afzetten van het element (cyclisch beheer). De cyclus varieert tussen de 10 en 25 jaar. Dit element is passend bij een beekdal en broekontginning. De aanplant vindt plaats in de periode oktober tot april met 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen. Wanneer het perceel beweid wordt, dient op 1 meter van de voet van de buitenste rij een raster te komen.

Op de zuidwestelijke grens van het perceel wordt een rij knotwilgen aangeplant vanwege de relatie met het beekdal. Het doel blijft hiermee behouden, om de openheid naar achtergelegen land te bewaren. Knotwilgen volgen van oudsher de lijnen van percelen, kavels of waterlopen. De afstand tussen de bomen bedraagt tenminste 5 en maximaal 12,5 meter. De lijnstructuur wordt door het aanplanten van de knotwilgen versterkt. Daarnaast wordt de openheid verder geaccentueerd omdat knotwilgen visueel doorlatend zijn, in tegenstelling tot dichte hagen of bosranden. Knotwilgen passen goed bij de bodem en watercondities van de aangrenzende watergang.

Tenslotte worden nog een aantal hoogstamfruitbomen aangeplant. Deze bomen passen in het beekdal-landschap vanwege de voedingswaarde voor insecten en vogels. De biodiversiteit wordt versterkt. Hoogstamfruitbomen werden vroeger al toegepast bij het historische lint, waaruit Hoeven ontstaan is. Deze zorgden voor voldoende voeding, weide-en graasruimte voor vee in het verleden.

Het geheel bestaat uit inheems en streekeigen sortiment. Het beplantingsplan, zichtbaar op figuur 8, is tevens vastgelegd als voorwaardelijke verplichting middels een bijlage in de regels van het TAM-plan. Navolgende figuur geeft een foto van de inpassing binnen het besluitgebied.

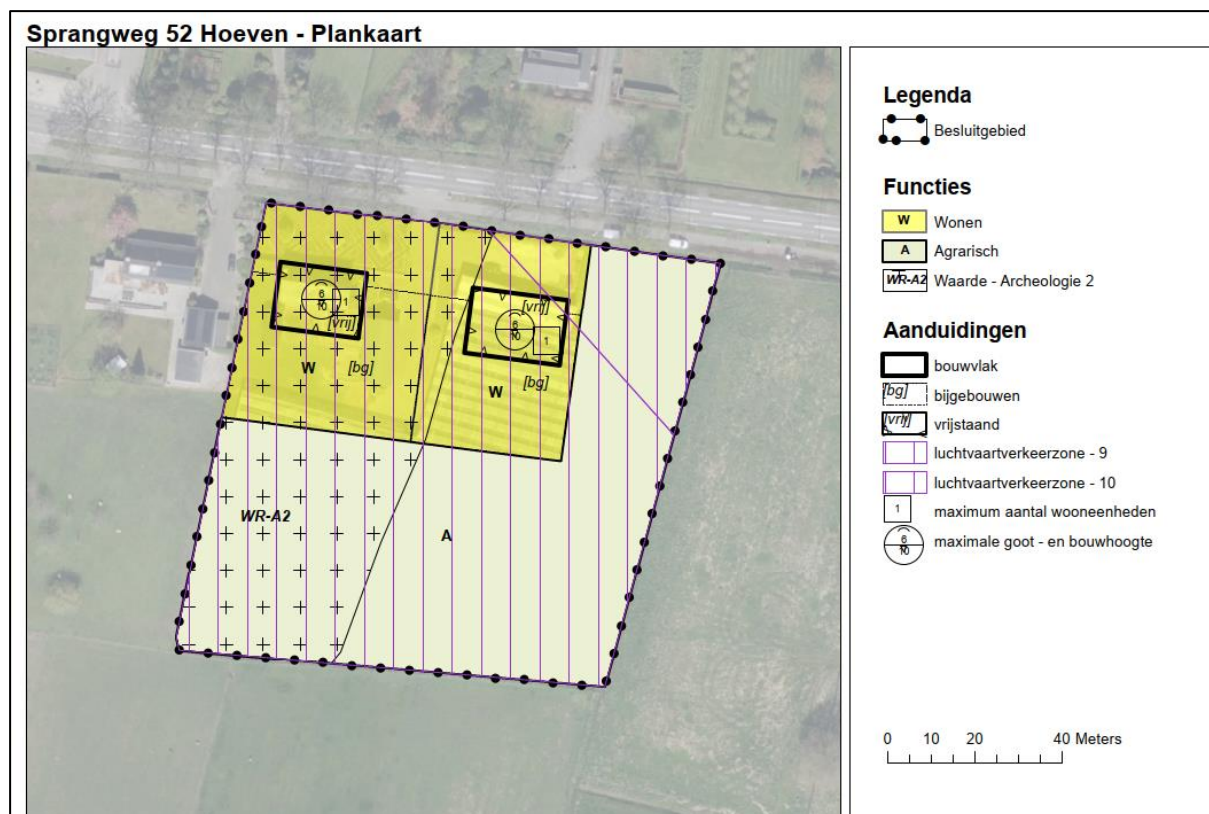


Figuur 8: Beoogde landschappelijke inpassing

De borging van het beplantingsplan is geregeld in de planregels en is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

2.5 Planologische situatie

De agrarische bedrijfsbestemming zal komen te vervallen en worden gewijzigd in twee woonfuncties en een agrarische functie zonder bouwmogelijkheden. De woningen dienen te zijn gelegen binnen het daartoe aangewezen bouwvlak. Op navolgende afbeelding wordt een concept uitsnede weergegeven van de verkaveling (oude stijl).



Figuur 9: Uitsnede plankaart

2.6 Verkeer

2.6.1 Ontsluiting

Het besluitgebied is middels één inrit ontsloten aan de Sprangweg. Deze blijft gehandhaafd en zal dienen voor beide woningen. Er is sprake van een verkeersveilige situatie en het verkeer gaat direct na het verlaten van het perceel op in het heersende verkeersbeeld. Door het delen van de bestaande inrit hoeft de verkeerssituatie aan de Sprangweg niet te worden aangepast.

2.6.2 Parkeren

De gemeente Halderberge heeft De Kadernota Parkeren 2023-2027 vastgesteld. Deze visie geeft de gemeentelijke beleidslijnen voor verkeer en parkeren weer. In deze nota zijn de beleidslijnen op het gebied van parkeren verder uitgewerkt en indien noodzakelijk geactualiseerd. Per beleidslijn worden trends en ontwikkelingen gesignaleerd die de laatste jaren hebben plaatsgevonden of mogelijk de komende jaren plaats gaan vinden. Per beleidslijn wordt aangegeven wat de visie van de gemeente Halderberge is. Ook wordt voor sommige parkeeraspecten beschreven hoe om te gaan met verzoeken en ontwikkelingen. In dit kader fungeert dit document zowel als werkdocument voor de gemeente en als informatiedocument voor externe partijen.

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. Er dient derhalve zorggedragen te worden voor afgerond 3 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning. Het perceel biedt daartoe ruimschoots de ruimte.

3. WETTELIJK KADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 Toets

De beoogde functiewijziging heeft geen betrekking op nationale belangen of een direct effect op de afwegingsprincipes. Daarvoor is het plan te kleinschalig van aard. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'landelijk gebied'. De ontwikkeling komt tegemoet aan behoud van een toekomst bestendig duurzaam buitengebied. Een niet op de toekomst gericht agrarisch bedrijf wordt gesaneerd. De bestaande woning wordt hergebruikt en krijgt een toekomstbestendige functie.

3.1.2 Instructieregels Rijk

3.1.2.1 Wettelijk kader

3.1.2.1.1 Inleiding

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwen leefomgeving (Bll). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

3.1.2.1.2 Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

3.1.2.1.3 Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

3.1.2.1.4 Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

3.1.2.1.5 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaagwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

3.1.2.2 *Toets*

Het plan wordt in hoofdstuk 5 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.3.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame stedelijk ontwikkeling is opgenomen als een instructieregel voor het Omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een Omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het Omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij het bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden in hoeverre er sprake is van een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en/of een functiewijziging. Het beoogde en huidige planologische regime moeten daarbij met elkaar vergeleken worden. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling moet worden bepaald op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

3.1.3.2 Toets

Binnen het besluitgebied wordt een bestaande locatie hergebruikt zonder dat bebouwing wordt toegevoegd of er nieuw ruimtebeslag plaatsvindt. Hiermee is er met dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de context van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

3.2.1.1 Wettelijk kader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof 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 vijf hoofdpunten:

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.

3.2.1.2 Toets

Dit plan betreft de wijziging van de functie van een agrarische bedrijfslocatie met een geringe omvang naar een reguliere woonfunctie. Dit plan is hiermee kleinschalig. Er is echter grote behoefte aan woningen. Het toekennen van een woonfunctie aan de bestaande bedrijfswoning past binnen de hoofdpoging 'De basis op orde'. Een agrarische functie die niet toekomstbestendig is krijgt een andere passende functie. Uit de sanering van het eigen bedrijf wordt een maatwerkwoningbouwkwavel gecreëerd.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Wettelijk kader

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie)regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels voor het buitengebied. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

3.2.2.2 Toets

3.2.2.2.1 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren hiervan wordt toepassing gegeven aan: het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardedecreatie.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk.

Binnen het besluitgebied vindt hergebruik van een bestaand bouwperceel plaats voor een passende functie (wonen). De kavels worden begrenst tot een passende omvang. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd.

3.2.2.2.2 De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaardedecreatie

De lagenbenadering beschrijft de opbouw van het landschap in drie lagen: ondergrond, netwerken en occupatie (landgebruik). Elke laag heeft zijn eigen oorsprong en waarden. Het afzonderlijk bestuderen van de lagen geeft inzicht in de ontwikkelkansen voor een gebied. Daarbij komen kansen en knelpunten al in een vroeg stadium naar voren. De lagenbenadering is een objectieve analyse van een gebied. In provinciaal en ook landelijk beleid zijn de bodem en het watersysteem sturend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De lagenbenadering maakt deze onderdelen inzichtelijk en zorgt er voor dat een ontwikkeling vanuit inzicht in het landschap kan worden vormgegeven.

1. Ondergrond

Dit is de fysieke ondergrond van een gebied. Het gaat om bodemopbouw en reliëf, grondwater en archeologische verwachtingen. Deze laag heeft de langste ontstaansgeschiedenis. Veranderingen hebben een grote impact op de laag. De ondergrond heeft lange tijd nodig om te herstellen. Wat het initiatief betekent voor de ondergrond is uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze motivering. De genoemde aspecten betreffen achtereenvolgens: bodemkwaliteit, water, en cultureel erfgoed. Er is geen sprake van negatieve effecten.

2. Netwerklaag

Deze laag bestaat uit infrastructuur en andere verbindende elementen zoals: verkeer, energienetwerken, natuurnetwerken en watergangen. Deze laag verandert sneller dan de ondergrond. Ook zijn de netwerken in zekere mate aanpasbaar. Tegelijkertijd strekken de netwerken zich vaak uit tot buiten een projectlocatie. Daarmee zijn ze deels een onderdeel waar een ontwikkeling op moet inspelen. Ook voor wat betreft deze laag worden de genoemde aspecten toelicht in de onderbouwing. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de netwerklaag.

Het planvoornemen voorziet in een afname van energievraag. Het kassenbedrijf wordt immers gesaneerd. De nieuwe woning wordt BENG-uitgevoerd. Er is geen sprake van negatieve impact op

natuurwaarden en/of watergangen. Een nadere beschouwing op deze onderwerpen is opgenomen in 4.10 en 4.2.

3. Occupatielaag

Met occupatie wordt de menselijke activiteit op en rond de locatie bedoeld. Zoals wonen, werken, landbouw en recreëren. Binnen de occupatielaag wordt gekeken naar de historische ontwikkeling van het gebied, huidige functies en landschappelijke en stedenbouwkundige structuren. In plaats van bedrijfsactiviteiten vindt er uitsluitend de functie wonen plaats op de locatie. Dit is een logische ontwikkeling voor deze locatie bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en het perceel vormt een logische afronding van het dorpslint van de kern Hoeven.

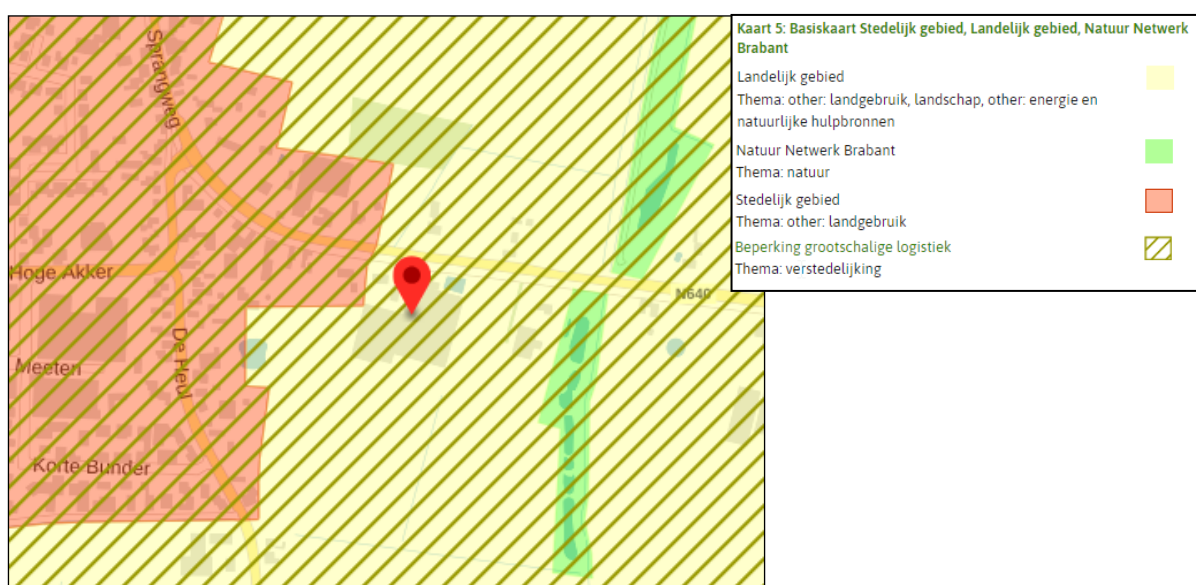
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn;
- waarbij de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Met dit plan wordt een agrarische bedrijfsfunctie gesaneerd en wordt de bestaande bedrijfswoning hergebruikt als woonfunctie. Een glastuinbouwvoorziening wordt gesloopt met alle bijbehorende voorzieningen. Daarnaast wordt één maatwerkkavel gerealiseerd. Dit plan leidt tot extensivering van het gebruik. Dit plan leidt niet tot aantasting van lagen en waarden. Dit wordt per aspect toegelicht in hoofdstuk 4 van deze motivering.

3.2.2.2.3 Landelijk gebied

Het besluitgebied is gelegen binnen het Landelijk gebied. De omgeving is aangeduid als een omgeving waar geen ruimte is voor grootschalige logistiek. Navolgende figuur betreft de kaart waarop het besluitgebied is aangeduid als gelegen binnen het Landelijk gebied.



Figuur 10: Uitsnede van de basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant met de omgeving van het besluitgebied

Voor ontwikkelingen binnen het Landelijk gebied zijn in de artikelen van de verordening is per beoogde ontwikkeling (instructie) regels gesteld.

3.2.2.2.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat activiteiten/ontwikkelingen in het Landelijk gebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De fysieke verbetering moet worden onderbouwd en geborgd in het plan. Het verbeteren kan aan de hand van de volgende aspecten:

- door landschappelijke inpassing;
- door het toevoegen, versterken, herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de landschapsstructuur of de relatie tussen stad en land;
- door het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- door het wegnemen van verharding;
- door het slopen van bebouwing;
- door het realiseren van NNB of een ecologische verbindingszone;
- door aanleggen extensieve recreatieve mogelijkheden.

Dit plan ziet toe op wijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar een tweetal woonfuncties. Het realiseren van een goede landschappelijke inpassing is geborgd in de regels. Het besluitgebied wordt daarbij landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Dit plan is een kwaliteitsverbetering op zichzelf. Bij toepassing van de maatwerkregeling is een berekening van de kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk via artikel 5.11. Dit lid is niet van toepassing op de maatwerkregeling (artikel 5.14 lid 5 Omgevingsverordening Noord-Brabant) en wordt derhalve niet getoetst. Om de kwaliteitsverbetering op de locatie te borgen is de rekenmodule beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit toegepast, waarmee kwaliteitsverbetering op het besluitgebied is berekend. Derhalve is niet nog een extra berekening conform artikel 5.11 benodigd.

Met deze ontwikkeling wordt de locatie beter ingepast door de volgende elementen toe te passen:

- Landschappelijke inpassing (paragraaf 2.4, en de planregels van dit TAM-Omgevingsplan);
- Er wordt verharding verwijderd (voorzieningen in de maatwerkberekening);
- Er wordt bebouwing gesloopt, het hele kassenbedrijf wordt gesaneerd waardoor het heel open landschap ontstaat, passend in de omgeving.

Sprake is van een zeer grote kwaliteitsverbetering van het landschap door het verwijderen van 6.323 m² bebouwing.

3.2.2.2.5 Regels voor wonen

Met dit plan wordt een woonfunctie aan een agrarische bedrijfswoning toegekend. Op grond van artikel 5.77 is de enige voorwaarde die hieraan gesteld is, de voorwaarde dat het aantal woningen binnen het besluitgebied niet toeneemt. Er is wel de toename van een extra woning, maar hiertoe wordt de maatwerkregeling toegepast. De bedrijfswoning wordt niet gesplitst in meerdere wooneenheden.

Het besluitgebied is tevens aangeduid als locatie met een beperking voor grootschalige logistiek. Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling binnen het besluitgebied.

3.2.2.2.6 Norm wateroverlast

Op grond van artikel 2.13 Omgevingswet moet bij provinciale verordening met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, een omgevingswaarde worden vastgesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden. Daar wordt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant in voorzien op kaart 7 en bijbehorende regels voor de opgenomen normen.

De normering bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater door neerslag. De regels hiervoor betreffen een inspanningsverlichting.

Binnen het besluitgebied vindt hergebruik van een bestaand bouwperceel plaats waarbij de bebouwing per saldo afneemt. Dit plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding. Voor dit plan zijn de waterhuishoudkundige aspecten nader uitgewerkt en toegelicht in paragraaf 5.2 van deze motivering.

3.2.2.2.7 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;
- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;
- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;
- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Beoogd wordt een woning te realiseren waarvoor de sanering van het eigen bedrijf de tegenprestatie vormt. Daarmee levert het planvoornemen aan zich een meerwaarde voor de omgevingskwaliteit. Het staken van een agrarisch bedrijf tegen de kern Hoeven ligt in de rede. De gemeente heeft het gebied aangewezen als gelegen binnen de bebouwde kom (ligging in het bestemmingsplan 'Kom Hoeven'). Voor Hoeven gelden als opgaven: het toevoegen van woningen, het streven naar een versterking van het groene karakter, versterken van de biodiversiteit, versterken duurzame en klimaatbestendige omgeving en werken aan een gezonde en veilige omgeving (Bron: Omgevingsvisie gemeente

Halderberge). De sloop van het kassenbedrijf, het toevoegen van de woning, en het aanplanten van groen dragen bij aan de gewenste ontwikkelrichting voor de kern Hoeven.

De maatwerkberekening is ingevuld door de meters van de bebouwing en de voorzieningen in te vullen. 250 m² bedrijfsbebouwing wordt ingezet om de bedrijfswoning Sprangweg 52, om te zetten naar reguliere woning. Blijkens de taxatierapporten is sprake van:

- 290 m² bedrijfsgebouwen;
- 6.000 m² glasopstand;
- 1.055 m² voorzieningen (waterbassin + verhardingen rondom bebouwing).

Voor de overige fysieke maatregelen zijn 3 posten ingevuld:

- Landschappelijke maatregelen;
 - o Hiervoor is een LIR-berekening ingevuld, welke de bedragen hanteert die zijn vastgelegd in de Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant op 24-04-2025. De tabel hiervan is toegevoegd aan het Landschappelijk inpassingsplan in de regels. Er wordt € 5.548,67 aan landschappelijke kwaliteit gerealiseerd.
- Verwijderen van asbesthoudende daken;
 - o Initiatiefnemers hebben asbest laten verwijderen in de bedrijfsgebouwen. Hiervoor hebben zij meer moeten betalen dan de normale sloopkosten van €5,- bij glastuinbouw. Deze kosten kwamen uit op €6.048,79 voor 330 m² dakoppervlak. De provincie heeft in de beleidsnotitie maatwerk met als doel omgevingskwaliteit geschreven onder 7.1.6 onder i dat de meerkosten voor maximaal €2,- per m² mogen worden meegenomen. In deze situatie gaat het om €660,-. De offerte voor het saneren van asbest is meegestuurd om dit aan te tonen.
- Extensivering/ beperking van agrarisch grondgebruik;
 - o Door de voorwaardelijke verplichting van het beplantingsplan wordt een strook van 600 meter aan de oostzijde in gebruik genomen voor de houtwal. Hier zijn dan ook beperkingen opgelegd voor agrarisch grondgebruik. De oppervlakte van dit gebied is vermenigvuldigt met het opgenomen bedrag van €2,50 per m².
- Het overige bedrag wordt gestort in het gemeentelijke groenfonds.

Doorontwikkeling van het bedrijf is niet passend qua omgevingsaspecten, maar ook het bouwvlak is reeds nagenoeg totaal benut. Een voorwaardelijke verplichting voor het slopen van de bedrijfsgebouwen en voorzieningen wordt opgenomen in de regels van het TAM-omgevingsplan.



Figuur 11: te saneren bebouwing en verharding in het rood gearceerd.

Lid 2

In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

Het bedrijf zal worden gestaakt en de vergunning wordt ingetrokken.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

- a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:
 1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;
 2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekauf; en
 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekauf tot de mogelijkheden behoort;
- b. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 2. is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;

3. bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 4. wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;
 5. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;
- c. als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:
1. het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en
 2. waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;
- d. als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.

De toe te voegen woning wordt gerealiseerd op een passende locatie. Sprake is van een bebouwingsconcentratie. Het realiseren van een woning staat in omvang gelijk aan het saneren van het bedrijf.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

- a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of
- c. de woning in pandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

De locatie is gelegen in een bebouwingslint/kernrandzone. Sprake is van een duidelijke lintbebouwing. De structuur van het lint wordt niet verstoort en er gaan geen waardevolle doorzichten verloren.

Op basis van de door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgestelde Omgevingsverordening is de locatie in het landelijk gebied, grenzend aan het stedelijk gebied: De locatie bevindt zich volgens het gemeentelijk beleid in het stedelijk gebied, het voormalige bestemmingsplan Kom Hoeven. Als gevolg daarvan is de locatie niet opgenomen in een bebouwingsconcentratie, een visie die gericht is op het buitengebied. Op 26 juni 2025 is het beleidskader bebouwingsconcentraties vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Halderberge kiest ervoor om bepaalde gebieden in het buitengebied aan te wijzen waarbinnen woonbebouwing kan worden toegevoegd. Dat zijn de bebouwingsconcentraties. Bebouwingsconcentraties kunnen clusters zijn, lijnvormige bebouwing en bebouwing direct om een kern (de kernrandzone).

In het geval van de locatie Sprangweg 52 is er sprake van een logische afronding van een kernrandzone. Het perceel grenst volgens het provinciale beleid aan stedelijk gebied.

Door de glasopstand is er sprake van een harde dorpsentree. De ligging van solitair glas is ook niet meer passend in de omgeving. Er vindt woningbouw plaats in een passend ritme van bebouwing en openheid. Daarmee ontstaat er een logische afronding van een kernrandzone van de kern Hoeven.

Lid 5

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
- b. Artikel 5.11.

Een berekening Maatwerk omgevingskwaliteit is gedeeld met de provincie.

3.2.2.2.8 Attentiezone geluid provinciale weg**Lid 1**

Een omgevingsplan ter plaatse de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting tussen de 55 dB L_{den} en 60dB L_{den} als is geborgd dat ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.

Door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd om de geluidbelasting te bepalen. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is 9 dB, en komt uit op 57 dB. Bij de bouwaanvraag dient daarom een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevel. Geadviseerd wordt om te werken met een geluidluwe gevel aan de voorzijde van de woning.

Lid 2

Een omgevingsplan ter plaatse van de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting van 60dB L_{den} of hoger als:

- a. alle gevels waar de geluidbelasting 60 dB L_{den} of hoger is worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel; en
- b. er ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een [geluidluwe zijde](#) aanwezig is met ten minste één te openen deel.

De waarde is blijkens het akoestisch onderzoek niet hoger dan 67 dB. Zie hiervoor ook paragraaf 4.5 van deze motivering.

Lid 3

Als de realisatie van een geluidluwe zijde vanwege stedenbouwkundige reden niet inpasbaar is, wordt in afwijking van het eerste en tweede lid, onder b, een geluidluwe plek gerealiseerd.

Hier is geen sprake van. Indien noodzakelijk, kan gekozen worden voor een geluidluwe zijde.

Lid 4

In het geval dat de geluidgevoelige bebouwing binnen de bebouwde kom ligt, kunnen de waarden, bedoeld in de aanhef van het eerste en tweede lid, worden verhoogd met 5 dB(A).

Volgens provinciaal beleid ligt het in het buitengebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

het nieuwe vastgestelde beleid voor de bebouwingsconcentraties van 26 juni 2025 zich richt op het buitengebied van de gemeente Halderberge. Deze locatie bevindt zich volgens het gemeentelijk beleid in de kom van Hoeven niet in het buitengebied, bestemmingsplan Kom Hoeven, vastgesteld 14 maart 2013.

3.3.1 Omgevingsvisie Halderberge

3.3.1.1 *Wettelijk kader*

Met de omgevingsvisie wil de gemeente Halderberge bereiken dat de leefomgeving aantrekkelijk blijft en nóg aantrekkelijker wordt. Per gebied zijn de waarden en opgaven beschreven. De omgevingsvisie kan worden gebruikt als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

De inwoners van Hoeven wonen in een mooie, gevarieerde, landelijke en bosrijke omgeving. Er is een combinatie van rust en groen en een diversiteit aan bebouwing (zonder hoogbouw). Over het algemeen hebben de wijken in Hoeven een groen karakter, die aansluit bij de stedenbouwkundige opzet en de tijdsgeest waarin de wijk is ontwikkeld.

De waarden van Hoeven zijn:

- Hechte en actieve gemeenschap met oog voor elkaar
- Diversiteit aan bebouwing zonder hoogbouw*
- Goed voorzieningenniveau
- Bosrijke, gevarieerde en landelijke omgeving
- Bijzondere monumenten zoals Bovendonk
- Gastvrij en open karakter door o.a. recreatie
- Vloeiende overgang van de kern naar het buitengebied
- Behoud grondwaterkwaliteit in boringsvrije zone aan de zuidkant van de kern

Men kan bijdragen aan de waarden door in te spelen op:

- De bijzondere cultuurhistorische waarde van Bovendonk
- De hechte gemeenschap
- De zichtbaarheid en toegankelijkheid van het landschap
- Het belang van saamhorigheid en betrokkenheid

3.3.1.2 *Toets*

Het omzetten van één bedrijfswoning naar een reguliere woning, en het toevoegen van één vrijstaande woning in plaats van een bestaande kas, sluit aan op de waarden: bosrijke en gevarieerde landelijke omgeving, door het toevoegen van een hoogwaardige landschappelijke inpassing aan de woning. Daarnaast wordt een vloeiende overgang vastgelegd tussen buitengebied en de kom door versterking van de kernrandzone met meer groenelementen en het weghalen van de glastuinbouw. Het besluitgebied is gelegen in de bebouwde kom volgens het beleid van de gemeente. De molen komt mooi in beeld wanneer men Hoeven binnenrijdt. Dit plan past hiermee binnen de omgevingsvisie.

4. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Wettelijk kader

Het aspect bodemkwaliteit maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het besluitgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling.

Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

4.1.2 Toets

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Aelmans Milieu en wordt toegevoegd als bijlage bij deze motivering. De conclusie wordt hierna geciteerd.

Algemeen

Aelmans Milieu B.V. heeft in opdracht van Jos Bastiaansen Agri-Service een verkennend bodemonderzoek op Sprangweg 52-52a te Hoeven verricht.

Aanleiding tot de uitvoering van het bodemonderzoek vormt de geplande herontwikkeling binnen de locatie.

Voormalige meststoffenbakken

De meest verdachte bodemlaag is marginaal verontreinigd met kwik. Deze marginale verhoging geeft geen aanleiding tot een nader onderzoek of restricties voor het gebruik van de locatie.

Het grondwater ter plaatse is, bij toetsing aan de huidige normen, niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

Resterend terrein

De mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

Toetsing hypothesen

De hypothese plaatselijke verdacht is ter plaatse van de meststoffenopslag bevestigd. De hypothese

heterogeen verdacht dient voor het resterend terrein op basis van de onderzoeksresultaten te worden verworpen.

Resumé

Resumerend kan het volgende gesteld worden:

- Ter plaatse van de voormalige meststoffenopslag is de bovengrond marginaal verontreinigd met zink. Voor het overige zijn op de locatie geen verhoogde gehalten aangetoond.*
- De eindsituatie ter plaatse van de meststoffenopslag is hiermee afdoende vastgesteld.*
- Ons inziens behoeven er op basis van onderzoeksresultaten geen restricties gesteld te worden aan de beoogde herontwikkeling van de locatie.*

Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Door de Omgevingsdienst West-Brabant is de volgende reactie gegeven op het bodemonderzoek:

De bodemkwaliteit vormt mogelijk een belemmering voor het wijzingen van het omgevingsplan voor de bouw van een woning. Op basis van de voorinformatie is niet bekend welke bestrijdingsmiddelen daadwerkelijk zijn toegepast bij de aardbeienteelt. Mogelijk zijn daarom in bodem nog (restanten van) bestrijdingsmiddelen in de bodem aanwezig. Om dit uit sluiten moet de toplaag (tot 0,3 m-mv) onderzocht worden op bestrijdingsmiddelen conform de NEN 5740.

Hierom is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar bestrijdingsmiddelen door Aelmans Milieu. Het aanvullend onderzoek is gericht op OCB, ONB en OPB. De conclusie is hierna geciteerd. Het onderzoek wordt als bijlage toegevoegd.

Uit de analyseresultaten is gebleken dat er in beide mengmonsters geen van de onderzochte bestrijdingsmiddelen boven de detectielimiet zijn aangetoond. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de bovengrond niet verontreinigd is voor ONB en OPB.

Vrijkomende grond voldoet vooralsnog aan de klasse landbouw/natuur, rekening houdend met de resultaten van voorgaand verkennend bodemonderzoek (Aelmans, kenmerk AMA240087.001, d.d. 18 december 2024).

Op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten en de beperkte overschrijding van de norm voor landbouw/natuur behoeven er ons inzien geen restricties gesteld te worden aan de beoogde bestemmingswijziging en herontwikkeling van de locatie.

Eventuele graafwerkzaamheden kunnen onder basishygiëne uit de CROW400 worden uitgevoerd.

4.2 Water

4.2.1 Wettelijk kader

4.2.1.1 Inleiding

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het besluitgebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.2.1.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

4.2.1.3 Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen: onze leefomgeving. Deze regels staan in één digitale verordening: de waterschapsverordening

4.2.1.4 Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

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 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 streven we ernaar de Europese normen voor de waterkwaliteit te halen. Daarbij kijken we 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 blijven we 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.

4.2.1.5 Gemeentelijk waterprogramma Gemeente Halderberge

Na het van kracht worden van de omgevingswet (voorzien 1 januari 2024) is het gemeentelijk rioleringsplan niet langer een wettelijk verplichte planvorm maar kunnen elementen hiervan opgaan in respectievelijk de omgevingsvisie, -plan en -programma. Toch stelt de gemeente Halderberge met het GWP een opvolger van het GRP op. Daarbij is rekening met de beoogde opzet van de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en de programma's.

Samenwerkingsverband Water- en Klimaatkring West streeft naar het ontwikkelen van een toekomstbestendig water- en klimaatsysteem. Binnen deze kring werkt gemeente Halderberge met partners samen aan gezamenlijk beleid, kennisdeling, innovaties, capaciteit en het verbinden van partijen. Het doel is om de totale waterketen optimaal in te richten en een veerkrachtig zoetwatersysteem te ontwikkelen. Hierbij staat de leefbaarheid van de omgeving centraal, waarbij waterbesparing, het waardevoller maken van water en het bevorderen van een gezonde bodem belangrijke speerpunten zijn.

De leidende principes zijn

- **Meerwaarde creëren:** Waar mogelijk creëren we vanuit de invulling van de zorgplichten meerwaarde voor de omgeving
- **Doelmatig waterbeheer** In lijn met het bestuursakkoord Water blijven we streven naar een zo doelmatig mogelijke werking van de waterketen
- **Participatie** In lijn met het gedachtengoed van de Omgevingswet willen we de maatschappelijke betrokkenheid verhogen:

De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Ook is er een rol in de zorg voor oppervlaktewater en drinkwater. Bij wordt gedragen aan de volgende omgevingsgerichte lange termijn doelstellingen:

- Bescherming van de volksgezondheid;
- Droge voeten (bebouwd gebied);
- Schoon water en een schone bodem.

Als strategie en verankering zijn de volgende kaders vastgelegd:

Afvalwater

De activiteiten gebonden verplichting tot het hebben van een vetafscheider komt te vervallen. Het is volgens het Kabinet effectiever om gemeenten in het omgevingsplan te laten bepalen wie wel een vetafscheider moet hebben.

Omwillen van de doelmatigheid vervalt met de komst van de Omgevingswet ook het afstandscriterium bij de keuze voor riolering of een gelijkwaardig alternatief. Ook is de provincie hierin geen bevoegd gezag meer. Gemeente Halderberge en waterschap Brabantse Delta maken per situatie een gezamenlijke doelmatigheidsafweging op basis van een gezamenlijk op te stellen transparant afwegingskader.

Hemelwater

Voor de omgang met hemelwater is het vertrekpunt dat we willen voorkomen dat hemelwater wordt afgevoerd uit het gebied. We hanteren de volgende voorkeursvolgorde:

1. **Hergebruik**
Hergebruik van regenwater, om zuiniger om te gaan met water en minder drinkwater te verspillen
2. **Bergen en infiltreren op eigen terrein**
Voorkomen van afwentelen van privaat naar publiek. Centrale voorzieningen zijn aanwezig om als buffer te fungeren.
3. **Tijdelijke opslag in openbaar gebied met uitloop naar groen**
Bij voorkeur bovengrondse opslag. Uitloop naar groen om schadelijke neveneffecten zoveel als mogelijk te beperken.
4. **Afvoeren op bovengronds afwateringsvoorziening**
Af te voeren water slim verdelen door waar het kan te lozen op bovengrondse afwateringsvoorziening (watergang, weg met afwateringsfunctie, etc.)
5. **Afvoeren via een ondergrondse hemelwaterafvoer**
6. **Afvoeren op een gemengd rioolstelsel richting RWZI Toets**

Grondwater

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ingezet op water en bodem als sturend element. Er wordt gewerkt vanuit de randvoorwaarden die het water- en bodemsysteem stellen. De grondwatervoorraad in Brabant staat al lange tijd onder druk, wat zich vertaalt in toenemende waterschaarste in droge tijden, afname van grondwaterstanden en diepte stijghoogten en droogvallende beeksystemen in de zomer. Structurele grondwaterproblemen op nieuwbouwlocaties worden voorkomen door de wijze van bouwen en bouwrijp maken.

4.2.1.6 Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 heeft Waterschap Brabantse Delta een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. Aansluitend aan het besluitgebied zijn b-watergangen gelegen. Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op deze watergangen.

Tevens is direct ten oosten van het besluitgebied de aanduiding 'reservering waterberging gelegen'. De ontwikkeling heeft juist een positieve invloed op het waterbergend vermogen.

De aanduidingen van het besluitgebied in de Waterschapsverordening hebben derhalve geen negatieve invloed op dit plan. Deze ontwikkeling is hydrologisch neutraal.

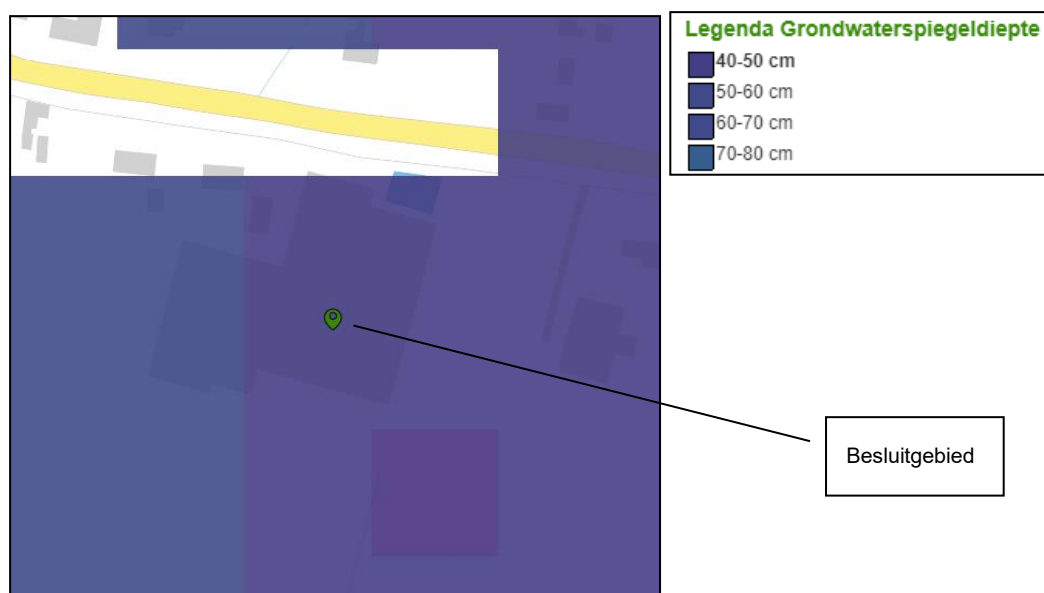
4.2.1.7 Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

Deze wijziging ziet toe op een gewijzigd gebruik van de bestaande bedrijfswoning en het toevoegen van een wooneenheid. Binnen het besluitgebied is sprake van een afname van verhard oppervlak. Circa 7.200 m² aan bedrijfsgebouwen en voorzieningen wordt gesaneerd. Deze wijziging heeft geen negatieve gevolgen voor de omgang met hemelwater binnen het besluitgebied.

4.2.1.8 Wateraspecten binnen het besluitgebied

De bodem binnen het besluitgebied bestaat deels uit een Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21) en deels uit Lage enkeerdgronden; lemig fijn zand (EZg23).

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de GHG, waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid. Binnen het besluitgebied is sprake van een GHG van ongeveer 40-50 cm-mv. De gronden zijn geschikt voor infiltratie van hemelwater.



Figuur 12: Kaart met GHG binnen het besluitgebied

4.2.1.9 Omgang met hemelwater

Het verhard oppervlak zal significant afnemen. Voor de nieuwe woning wordt een verhard oppervlak verwacht van maximaal 400 m². Hiervoor zal 0,06 m x 400 m² = 24 m³ waterberging op eigen gronden plaatsvinden. Dit wordt uitgewerkt in de bouw aanvraag.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en de bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een bergingsvoorziening. De bergingsvoorziening zal boven de GHG worden gerealiseerd. Gezien de relatief hoge GHG is ter plaatse van de beoogde woning wordt een bovengrondse bergingsvoorzieningen voorgesteld zoals een zaksloot of een infiltratieveld dan wel poel. Bovengrondse voorzieningen zijn minder foutgevoelig. Het water moet op eigen terrein worden geborgen. Een versnelde afvoer naar de b-watgangen is niet toegestaan.

4.2.1.10 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het besluitgebied moet worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De hoeveelheid huishoudelijk afvalwater zal toenemen door de bouw van een extra woning. De wijzigingen dienen goed en tijdig te worden afgestemd met de gemeente.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgooederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hier-voor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

4.3.2 Toets

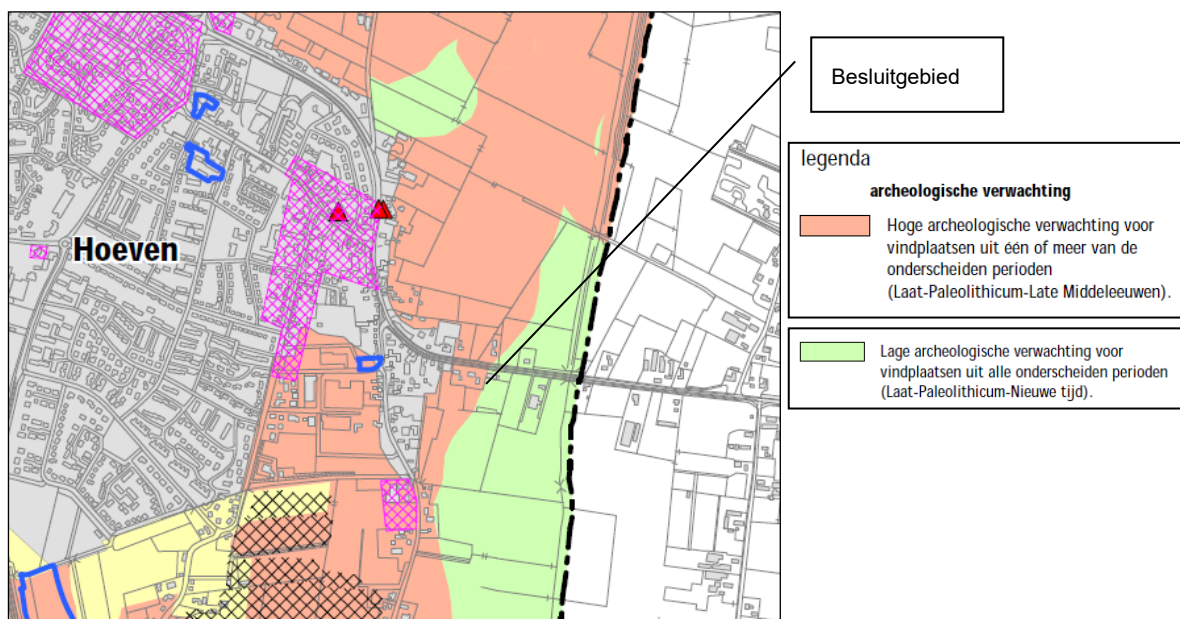
4.3.2.1 Beleidskader

De gemeente Halderberge heeft in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Beleidsnota archeologie gemeente Halderberge 'Ons ongeschreven verleden'. In deze nota zijn enerzijds de gemeentelijke ambities en opgaven op het gebied van de economische ontwikkeling, ruimtelijke inrichting, infrastructuur, e.d., en anderzijds het behoud en beheer van het gemeentelijk bodemarchief toegelicht en uitgewerkt.

Onderdeel van de 'Beleidsnota archeologie gemeente Halderberge' is de 'Archeologische advieskaart buitengebied: alle perioden (RAAP-rapport 1129)'. Navolgend is een uitsnede van beleidskaart 4 weer-gegeven, waarop het plangebied is omcirkeld.

4.3.2.2 Besluitgebied

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede Archeologische beleidskaart waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid

Het besluitgebied is op de archeologische beleidskaart deels aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde en deels met een lage verwachtingswaarde.

Binnen het besluitgebied is sprake van een tuinbouwbedrijf met kassen. Bij bouw van gebouwen op dit terrein is de grond geheel geroerd. De nieuwe woning wordt gebouwd binnen het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse is om die reden ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen aan deze kant van de plankaart. De huidige dubbelbestemming wordt overgenomen van de verbeelding. Deze wijziging leidt niet tot aantasting van eventuele archeologische waarden.

4.4 Natuur

4.4.1 Wettelijk kader

4.4.1.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten, waaronder vogels en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.4.1.2 Gebiedsbescherming

4.4.1.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

4.4.1.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

4.4.1.2.3 Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

4.4.1.2.4 Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

4.4.1.3 *Soortenbescherming*

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

4.4.2 **Toets**

4.4.2.1 *Gebiedsbescherming*

Het meest dichtbij gelegen natura-2000 gebied betreft 'Hollands Diep', op een afstand van ruim 12,5 kilometer.

De gronden rondom de Kibbelvaart zijn aangeduid als NNB-provinciaal deel. Deze gronden liggen op zo'n 100 meter.

Binnen het besluitgebied is thans een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf wordt gestaakt en gesaneerd. Ter vervanging wordt een woningbouwkavel opgenomen. Het planvoornemen heeft een louter positieve invloed op omliggende natuur. Het gebruik zal extensiveren.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand van het besluitgebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in relatie tot de ontwikkeling op voorhand uit te sluiten. De kas zal niet meer worden verwarmd en vervoersbewegingen zullen afnemen. Er vindt geen houtkap plaats binnen het besluitgebied.

4.4.2.2 Soortenbescherming

Het besluitgebied is in de huidige situatie gebruikt als agrarisch bedrijf met tuinbouwkassen. De bedrijfswoning blijft ongewijzigd behouden en deze woning wordt hergebruikt als reguliere woning. De kassen worden gesloopt. De kassen worden intensief gebruikt en vormen geen goede habitat voor diersoorten. Er is geen sprake van een spouwmuur of dakisolatie. Afbraak de kassen leidt niet tot aantasting van soorten. Binnen het plangebied worden geen bomen of groenstructuren verwijderd. Dit plan leidt niet tot aantasting van soorten.

De voorzijde van de kas wordt geclassificeerd als bedrijfsgebouw. Hierin vindt opslag plaats. Om aan te tonen dat ook hier geen beschermde soorten in zitten zijn foto's gemaakt van de binnenkant. Deze foto's worden hierna weergegeven.





Figuur 14: Foto's binnenkant bedrijfsgebouw aan de voorzijde van de kassen

Het waterbassin wordt weggehaald. Hier kunnen dieren mogelijk drinkwater uithalen of foerageren. Op circa 130 meter is een A-watergang gelegen ten oosten en er is een poel aanwezig in de directe omgeving (210 meter ten oosten). Dieren die foerageerden in het bassin kunnen hierdoor eenvoudig in de directe omgeving andere foerageerlocaties vinden. Bovendien vindt met de aanleg van een wadi of zaksloot in seizoenen ook hemelwateropvang op de eigen gronden plaats.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en dit wijzigingsbesluit vormen samen de regels van het Omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het Omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging

in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het Omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

4.5.2 Toets

Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek worden hierna geciteerd. Het volledige onderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij onderhavige motivering.

Uit de toets in het kader van de gevelbelasting blijkt:

Tabel 8. Conclusies Wet geluidhinder					
<i>Geluidbronsoort</i>	<i>Voorkeursgrenswaarde</i>	<i>Maximale ontheftingswaarde</i>	<i>Overschrijding voorkeursgrenswaarde</i>	<i>Dove gevel</i>	<i>Hogere waarde</i>
Sprangweg/N640	48 dB	63 dB	9 dB	-	57 dB

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van diversen aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere aarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Tabel 9. Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel	
<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde Lden</i>
hoogste gezamenlijk geluid	62 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$)	29 dB

Omdat het gezamenlijk geluid hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.6 Geur

4.6.1 Wettelijk kader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende

activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het Omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het Omgevingsplan.

4.6.2 Toets

Er is sprake een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning (niet zijnde bij een veehouderij) naar een reguliere woonfunctie. Deze functie is reeds voor geur gevoelig. Tevens wordt er een extra woon-eenheid toegevoegd.

In de omgeving van het besluitgebied is één veehouderijbedrijf gelegen, Midden Donk 8. Aan de Midden Donk 8 is een veehouderij gevestigd met koeien en vleesstieren. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 610 meter van het plangebied. De vergunning van het bedrijf is in navolgende afbeelding afgebeeld:

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV-versie act...	NH3 emissie (kg/j)	Fijnstof emissie (g/j)	Geur emissie (ouE/s)
melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	86	2023-1	1,118	12,728	0
vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	39	2023-1	171,6	1,482	0
vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	13	2023-1	68,9	2,210	462,8

Er is geen sprake van industriële geuremissies in de omgeving.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting voor geur vanuit veehouderijen is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het besluitgebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting met het besluitgebied aangeduid

Binnen het besluitgebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Hiermee is er binnen het besluitgebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Niet aannemelijk is dat er gezien de lage achtergrondbelasting en de afstand van het besluitgebied tot agrarische bedrijven in de omgeving sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting.

Tussen het besluitgebied en omliggende bedrijven zijn in alle richtingen geurgevoelige functies gelegen. De ontwikkeling hindert dan ook geen veehouderijbedrijven.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Endotoxinen

4.7.1.1 Wettelijk kader

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM₁₀) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uitmaken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en

Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.7.1.2 Toets

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een endotoxine-contour. Veehouderijbedrijven in de omgeving zijn op ruimere afstand gelegen. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een afstand van 250 meter tot een varkensbedrijf. Het meest dichtbij gelegen pluimveebedrijf ligt op circa 800 meter. Er is ook geen sprake van de aanwezigheid van bedrijven met een combinatie van varkens en pluimvee in de omgeving van het besluitgebied.

4.7.2 Geitenhouderijen

4.7.2.1 Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

4.7.2.2 Toets

Er is geen sprake van de ligging van een geitenbedrijf binnen twee kilometer tot het besluitgebied.

4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

4.7.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.7.3.2 Toets

Binnen het besluitgebied wordt een extra woning toegevoegd. Deze woning wordt gebouwd tussen bestaande woningen. In het kader van gewasbescherming dient reeds rekening te worden gehouden met

deze woningen. Er zijn geen teeltgebieden aangewezen in de omgeving. Dit aspect vormt geen bezwaar.

4.7.4 Hoogspanningsverbindingen

4.7.4.1 Wettelijk kader

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving.

Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

4.7.4.2 Toets

Ten oosten van de kern Hoeven is een 150 kv-leiding gelegen. Het besluitgebied is gelegen op een afstand van circa 900 meter tot deze hoogspanningsleiding. De ligging van hoogspanningsverbindingen heeft geen invloed op deze functiewijziging.

4.7.5 Positieve gezondheid

4.7.5.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduïd waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

4.7.5.2 Toets

Dit plan is zeer kleinschalig en ziet op de functiewijziging voor de functie van één agrarische bedrijfs-woning in het buitengebied naar een reguliere woonfunctie. Het effect van deze ontwikkeling reikt niet buiten het besluitgebied, anders dan dat er met deze functiewijziging een toekomstbestendig hergebruik

van een locatie plaatsvindt. Dit plan leidt niet tot nadelige gezondheidsaspecten voor functies in de omgeving.

4.7.6 Luchtkwaliteit

4.7.6.1 Wettelijk kader

4.7.6.1.1 Inleiding

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

4.7.6.1.2 Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

4.7.6.1.3 Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

4.7.6.1.4 Niet in betekende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO₂ en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van

gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

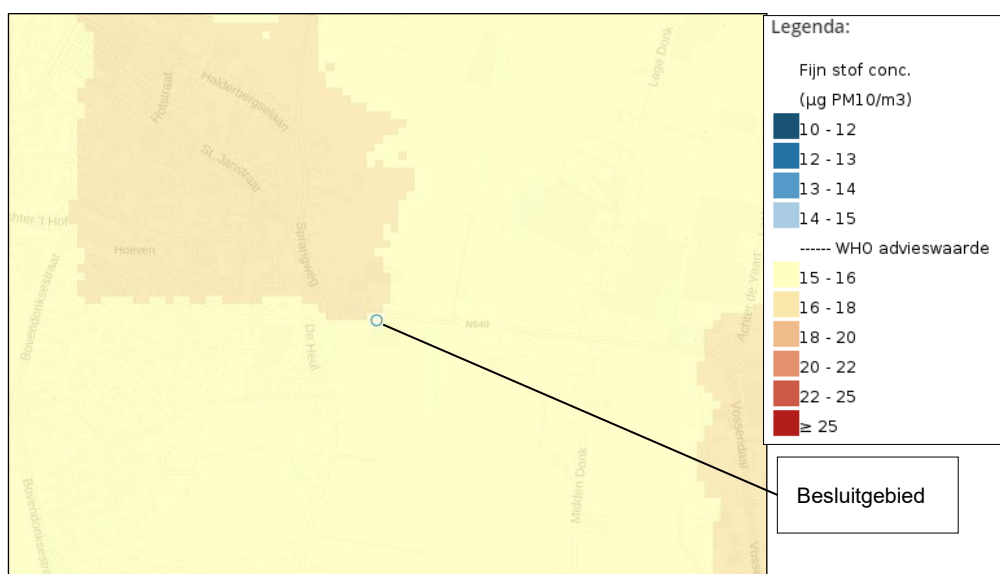
4.7.6.2 Toets

4.7.6.2.1 Aandachtsgebieden

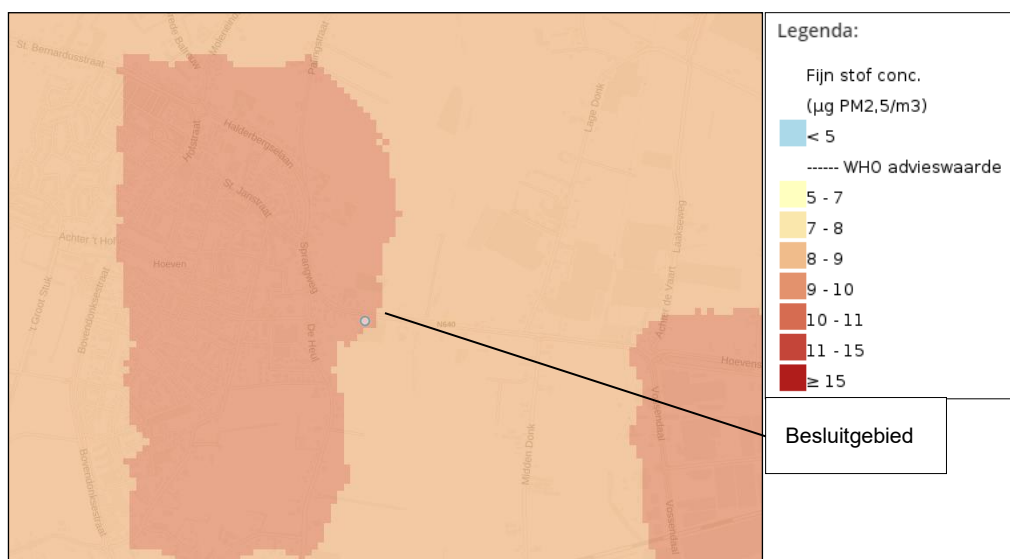
Het besluitgebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit.

4.7.6.2.2 Uitgezonderde locaties (blootstelling)

Binnen het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van circa 15-16 $\mu g/m^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt circa 9-10 $\mu g/m^3$. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het besluitgebied en directe omgeving weer.

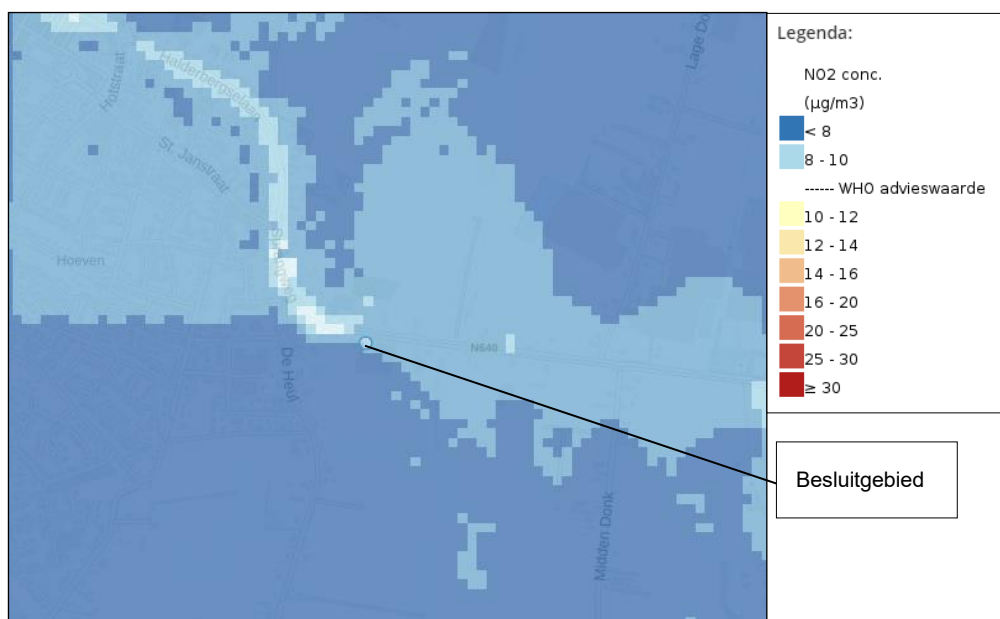


Figuur 16: Fijnstof 2021 (PM_{10}) (bron: RIVM) voor het besluitgebied en omgeving



Figuur 17: Fijnstof 2021 ($PM_{2,5}$) (bron: RIVM) voor het besluitgebied en omgeving

Binnen het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 12 tot 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 binnen het besluitgebied en in de omgeving weer.



Figuur 18: Stikstofdioxide 2021 (bron: RIVM) voor het besluitgebied

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functiewijziging in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof en stikstofdioxide aanvaardbaar is.

4.7.6.2.3 Niet in betekenende mate

Met dit plan wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning hergebruikt voor een reguliere woonfunctie. Het aantal verkeersbewegingen verminderd door sanering van de agrarische bedrijfsfunctie. Al het vrachtverkeer vervalt met deze functiewijziging. Na deze functiewijziging is slechts sprake van personenverkeer. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate' omdat er niet meer dan de standaardgevallen van 1.500 woningen wordt gebouwd met slechts één woning. Deze functiewijziging is aanvaardbaar in het kader van de luchtkwaliteit.

4.8 Bedrijvigheid

4.8.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het Omgevingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

4.8.2 Toets

Bedrijvigheid binnen het besluitgebied

Binnen het besluitgebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Hiermee worden alle bedrijfsactiviteiten binnen het besluitgebied gesaneerd. Het besluitgebied is door de ligging aan een provinciale weg gevestigd in een gemengd gebied.

Bedrijvigheid buiten het besluitgebied

In de omgeving van het besluitgebied zijn een aantal niet-agrarische bedrijven gelegen. De bedrijven met een bedrijfsbestemming mogen ingevolge het bestemmingsplan 'Kom Hoeven' maximaal milieucategorie 2 betreffen, zoals opgenomen in de gemeentelijke staat van bedrijfsactiviteiten.

Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Daaraan wordt ruimschoots voldaan, voor zowel de bestaande woning als nieuwe woning.

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen met betrekking tot deze functiewijziging.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 *Risicovolle inrichtingen*

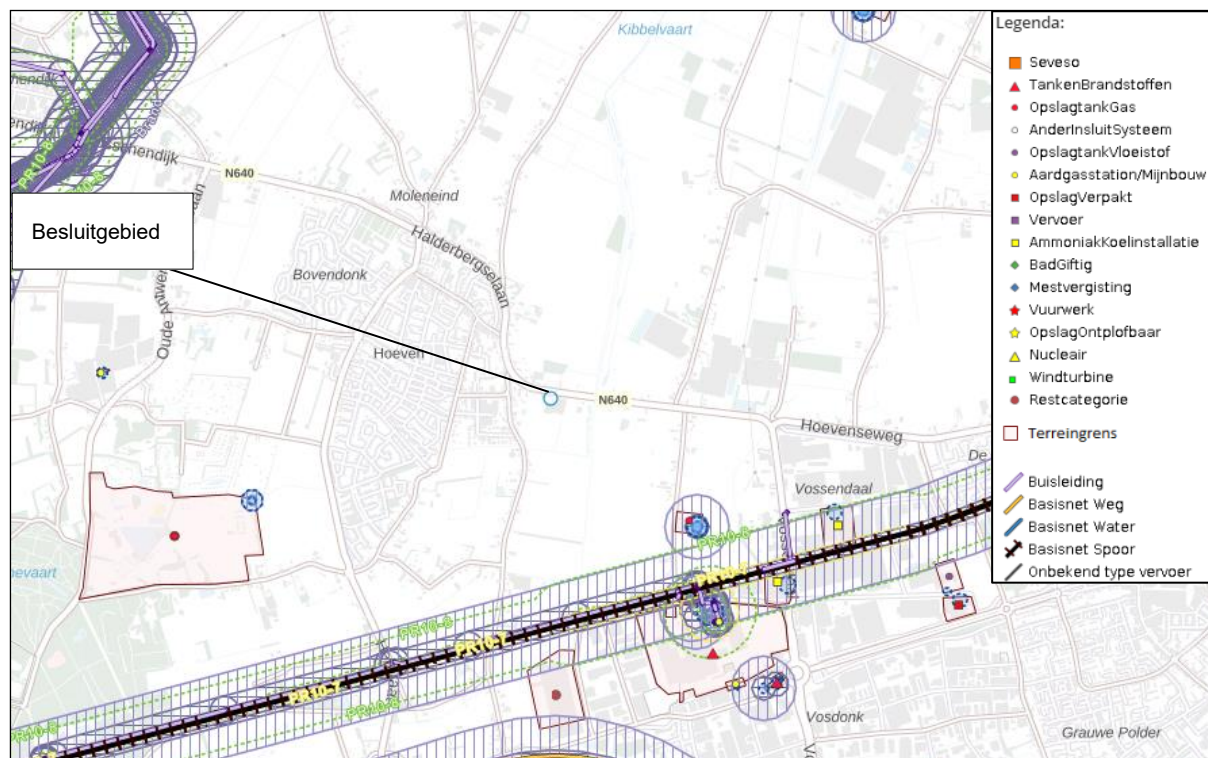
4.9.2.1.1 Inleiding

Binnen het besluitgebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarisch bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Er wordt één extra kwetsbaar object toegevoegd.

4.9.2.1.2 Inrichtingen in de omgeving

Het besluitgebied is gelegen het buitengebied van de kern Hoeven. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen bedrijven gelegen met een risicocontour die reikt over het besluitgebied.

Hiermee is geen sprake van de ligging van het besluitgebied binnen de aan te houden veiligheidsafstanden. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het besluitgebied tot deze inrichtingen.



Figuur 19: Beeld met ligging van het besluitgebied ten opzichte van inrichtingen in de omgeving

4.9.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

4.9.2.2.1 Wegtransport

Het besluitgebied is gelegen in het buitengebied aan de N640. Op een afstand van circa 1700 meter ten zuiden van het plangebied is de A58 gesitueerd. De A17 is gesitueerd op circa 7 kilometer ten westen.

Over deze Rijkswegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In het Basisnet Weg worden grenzen gesteld aan het vervoer van gevaarlijke stoffen op basis van gebruiks-ruimte. De gebruiksruimte is vastgelegd d.m.v. een risicogrens. Dit is afhankelijk van het type wegvak een 10-6 contour (veiligheidszone) of een 10-7 contour. Voor de wegvakken is een veiligheidsafstand vastgesteld. Hiervoor geldt dat binnen deze afstand geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd en/of bestemd. Voor alle wegvakken geldt dat in principe het groepsrisico (GR) ruim onder de oriëntatiewaarde (OW) voor het GR is gelegen. Minder dan 10% van de oriëntatie waarde.

Wegvak	Omschrijving	Veiligheids Zone	PAG	GF3 max.	GR > 0.1 x OW
B13	A17 Knp Noordhoek – Afrit 21 (Roosendaal Noord)	17	ja	2118	nee
B114	A58 Afrit 24 (Roosendaal) – afrit 19 (industriegebied Vosdonk)	0	ja	4000	nee

Het besluitgebied gelegen in een invloedsgebied van de Rijksweg A58. Het besluitgebied is niet gelegen binnen de veiligheidszone of het plasbrandaandachtsgebied.

4.9.2.2.2 Transportleidingen

Er bevindt zich op circa 960 meter ten zuiden een buisleiding (transportleiding). Het besluitgebied is gelegen buiten het invloedsgebied van deze leiding. Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen door transportleidingen vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging binnen het besluitgebied.

4.9.2.2.3 Luchtvaart, Spoorwegen en waterwegen

Er zijn vanuit luchtvaart of waterwegen geen belemmeringen voor wijziging van het besluitgebied. Het besluitgebied ligt buiten contouren waar in verband met luchtvaartverkeer rekening gehouden dient te worden.

Binnen de gemeentegrenzen zijn twee belangrijke spoorlijnen gelegen, namelijk de spoorlijn Roosendaal – Breda en spoorlijn Roosendaal-Dordrecht. De spoorlijn Roosendaal – Dordrecht ligt op circa 3800 meter en de Spoorlijn Roosendaal – Breda ligt op circa 980 meter.

In de Basisnet berekeningen is voor de spoorbaan Roosendaal – Lage Zwaluwe voor het baanvak gelegen binnen de gemeente Halderberge een veiligheidszone berekend van 12 meter vanaf het midden van de doorgaande spoorbaan. Ter plaatse van Oudenbosch bedraagt de veiligheidszone echter 18 meter. Op de spoorbaan Roosendaal – Breda is geen sprake van een veiligheidszone. Wel is er voor beide spoorbanen een PAG van 30 meter vastgesteld.

4.9.2.3 *Groepsrisico*

Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's binnen het invloedsgebied van het spoor en de Rijksweg A58. Ten aanzien van de factor transport geldt een gevaar voor het vervoer van toxische stoffen. Door een incident op de transportroute met een tankwagon/tankwagen met toxische vloeistof bestaat er kans op het vrijkomen van een toxische vloeistof. De toxische dampen kunnen worden meegevoerd door de wind. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). De Veiligheidsregio adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. Er is sprake van de mogelijkheid van verschillende aanrijdroutes voor hulpdiensten.

4.10 Duurzaamheid en klimaat

4.10.1 Duurzaamheid

4.10.1.1 Wettelijk kader

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de Nationale Omgevingsvisie is 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid. Dit is weer uitgewerkt in programma's. In het Omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voorzover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

4.10.1.2 Wettelijk kader

Dit plan ziet op een functiewijziging waarbij een agrarische bedrijfslocatie locatie wordt omgevormd tot een tweetal woonfuncties. Hergebruik van een bestaande bebouwde locatie (bedrijfswoning) is duurzaam en toekomstbestendig. De nieuwe woning wordt opgericht aan de hand van de op het moment van realisatie geldende duurzaamheidseisen.

4.10.2 Klimaat

4.10.2.1 Wettelijk kader

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

4.10.2.2 Toets

Met dit plan vindt hergebruik van een bestaande agrarische bedrijfslocatie naar woonfuncties plaats. De bebouwing binnen het plangebied neemt hierbij af en de locatie wordt groen ingepast met streekeigen

beplanting. Dit plan is te kleinschalig om bij te dragen aan een beter klimaat, maar is op microniveau een verbetering.

4.11 Toetsing m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de m.e.r.-procedure is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de m.e.r. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

4.11.2 Toets

4.11.2.1 Toets bijlage V

In Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. In deze lijst zijn zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog twee lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Bij deze functiewijziging is geen sprake van een project met een daartoe benodigd besluit zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Er wordt slechts één woning toegevoegd.

4.11.2.2 Toets m.e.r.-beoordeling

4.11.2.2.1 Inleiding

Om te bepalen of alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit bijlage V van het Omgevingsbesluit overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

4.11.2.2.2 Drempelwaarden

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is: 'J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.

Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201901439/1/R1) is gezien de zeer beperkte omvang met dit voornemen (geen) sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit betreft daarmee (g)een m.e.r.-plichtige activiteit.

4.11.2.2.3 Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het besluitgebied is (niet) gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r.

4.11.2.2.4 Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 5 van deze motivering zijn de verschillende milieuaspecten met betrekking tot dit plan afgewogen. Daaruit is gebleken dat dit plan (geen) negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. De locatie, aard en omvang van het voornemen leiden niet tot dusdanige omstandigheden of milieueffecten, op basis waarvan alsnog een nadere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.11.2.2.5 Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Eén omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente van rechtswege over één (tijdelijk) omgevingsplan. Dit tijdelijk Omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings-, uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd. Deze is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe separate ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het omgevingsplan gewijzigd om een functiewijziging mogelijk te maken. Via het Omgevingsloket is op termijn daarom nog maar één geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekken omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

5.2 Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)

De publicatie van een wijziging van het Omgevingsplan moet plaatsvinden volgens de Standaard officiële publicaties (STOP) en de wijziging dient om raadpleegbaar te zijn via het Omgevingsloket te voldoen aan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD omgevingsplan).

Indien een gemeente technisch nog niet in staat is het omgevingsplan te wijzigen volgens STOP/TPOD kan gebruik worden gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kort gezegd inhoudt dat bij de wijziging van het Omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de IMRO-standaard, die voorheen werd gebruikt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. Deze TAM wordt in de praktijk aangeduid als TAM-IMRO.

Een gemeente mag er overigens ook om andere redenen dan technische redenen voor kiezen om TAM-IMRO toe te passen, bijvoorbeeld in verband met een urgente gebiedsontwikkeling. Deze wijziging van het omgevingsplan gemeente Halderberge is opgesteld op basis van TAM-IMRO. Voor deze locatie is eerder een wijzigingsprocedure voorbereid.

5.3 Opzet planwijziging

Ook al lijkt het juridisch deel van deze wijziging van het Omgevingsplan op een bestemmingsplan, het karakter van dit plan is anders. Inhoudelijk dient deze wijziging te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet aan een Omgevingsplan stelt, met uitzondering van de wijze van digitale vormgeving en publicatie van het plan. Anders dan een bestemmingsplan maakt deze wijziging van het omgevingsplan géén onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar maakt deze onderdeel uit van het nieuwe deel.

In juridisch opzicht worden de in dit TAM-Omgevingsplan opgenomen regels en locaties dus fictief toegevoegd aan het initieel Omgevingsplan zoals dat per 1 januari 2024 is te raadplegen via het

Omgevingsloket. Daarmee vormt het ook één geheel met de bruidsschat die reeds is opgenomen in hoofdstuk 22 van dat plan, de begripsbepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van dat plan en de slotbepaling die is opgenomen in hoofdstuk 23 van dat plan.

Dit TAM-Omgevingsplan is gebaseerd op de Werkafspraken TAM-Omgevingsplan van Geonovum, de bijbehorende technische handreiking en de Bijsluiter TAM-IMRO omgevingsplan van de VNG. Dat houdt in het kort het volgende in:

- Met dit TAM-Omgevingsplan wordt één hoofdstuk toegevoegd aan het Omgevingsplan, tussen hoofdstuk 21 en hoofdstuk 22, in dit geval hoofdstuk 21a.
- Aangezien het omgevingsplan zoals dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket technisch alleen inhoudelijk kan worden gewijzigd volgens STOP/TPOD, vindt die toevoeging fictief plaats door een TAM-omgevingsplan op te stellen volgens de IMRO-standaard (plantype bestemmingsplan) en dat als zodanig te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl, waarna het plan via de zogenoemde overbruggingsfunctie alsnog in het Omgevingsloket zichtbaar wordt. De plannaam maakt duidelijk dat sprake is van een TAM-omgevingsplan, waarbij ook het beoogde hoofdstuknummer in de plannaam terugkomt. In dit geval is dat TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Sprangweg 52-52a Hoeven.
- De regels binnen een hoofdstuk van een Omgevingsplan kunnen worden ondergebracht in paragrafen en subparagrafen. IMRO kent geen paragrafen en subparagrafen binnen een hoofdstuk en de nummering van hoofdstukken begint binnen IMRO altijd bij 1. Gelet op het voorgaande is daarom een zogenoemde preambule nodig die onder meer toelicht dat het gehele IMRO-plan moet worden gezien als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan en dat de daarin opgenomen hoofdstukken daarom moeten worden gelezen als paragrafen. Dit wordt in paragraaf 6.4 nader toegelicht.
- Voor de aanduiding van locaties in de regels c.q. het koppelen van regels aan een locatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die IMRO biedt en de beperkingen die daaruit voortvloeien. Denk aan het gebruik van hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen,
- Een TAM-Omgevingsplan kan niet worden voorzien van annotaties.
- Voor deze motivering wordt conform de eerder genoemde werkafspraken gebruik gemaakt van het objecttype 'toelichting' en is daarom onder dat kopje terug te vinden in het Omgevingsloket.
- De zogenoemde 'pons' die er kortgezegd voor zorgt dat (delen van) bestemmingsplannen die inmiddels zijn 'overschreven' door een nieuw deel van het omgevingsplan niet meer worden getoond in het omgevingsloket werkt niet voor TAM-omgevingsplannen. Daarom is het noodzakelijk door middel van voorraangsregels duidelijk vast te leggen of, en zo ja welke delen van een bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) komen te vervallen bij de inwerking-treding van het TAM-Omgevingsplan.

5.4 Artikelsgewijze toelichting

5.4.1 Wonen

In dit artikel zijn regels opgenomen voor gebruik van de beide woonfuncties. Bij de voormalige bedrijfs-woning blijft een omvang van circa 140 m² aan bijgebouwen behouden bij de woning (excl. 20 m² aanbouw). Hierin kunnen hulpmiddelen worden gestald om de achterliggende gronden mee te beheren zoals een tractor en cyclomaaier. De regels voor de functie zijn overgenomen uit het voorheen geldende

bestemmingsplan 'Kom Hoeven'. Voor de nieuwe woning geldt een oppervlakte van ten hoogste 100 m² voor bijgebouwen, conform de regel 24.2.3.

5.4.2 Agrarisch

In dit artikel zijn regels opgenomen voor gebruik van de aangelegen agrarische gronden. Deze dienen voor agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Participatie en omgevingsdialoog

6.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project. Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdswinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

6.1.2 Omgevingsdialoog

Bij dit plan is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. De uitkomsten hiervan zijn gedeeld met de gemeente.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In het Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel hoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

6.2.3 Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

6.2.4 Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan, in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

6.2.5 Kostenverhaal binnen het besluitgebied

Het kostenverhaal van voorliggende planontwikkeling wordt verzekerd in het privaatrechtelijke spoor middels een anterieure overeenkomst.

6.2.6 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze

bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

6.2.7 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) omgevingsplan,
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking.

De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Dit plan ziet op functiewijziging van een agrarische bedrijfslocatie naar twee woonfuncties. Met dit plan is geen sprake van een schadeveroorzakend besluit.

7. PROCEDURE

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een omgevingsplan is in-gevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in af-deling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er samengevat als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organi-saties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ont-werp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe bur-gers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn be-trokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatie-beleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voor-schreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.