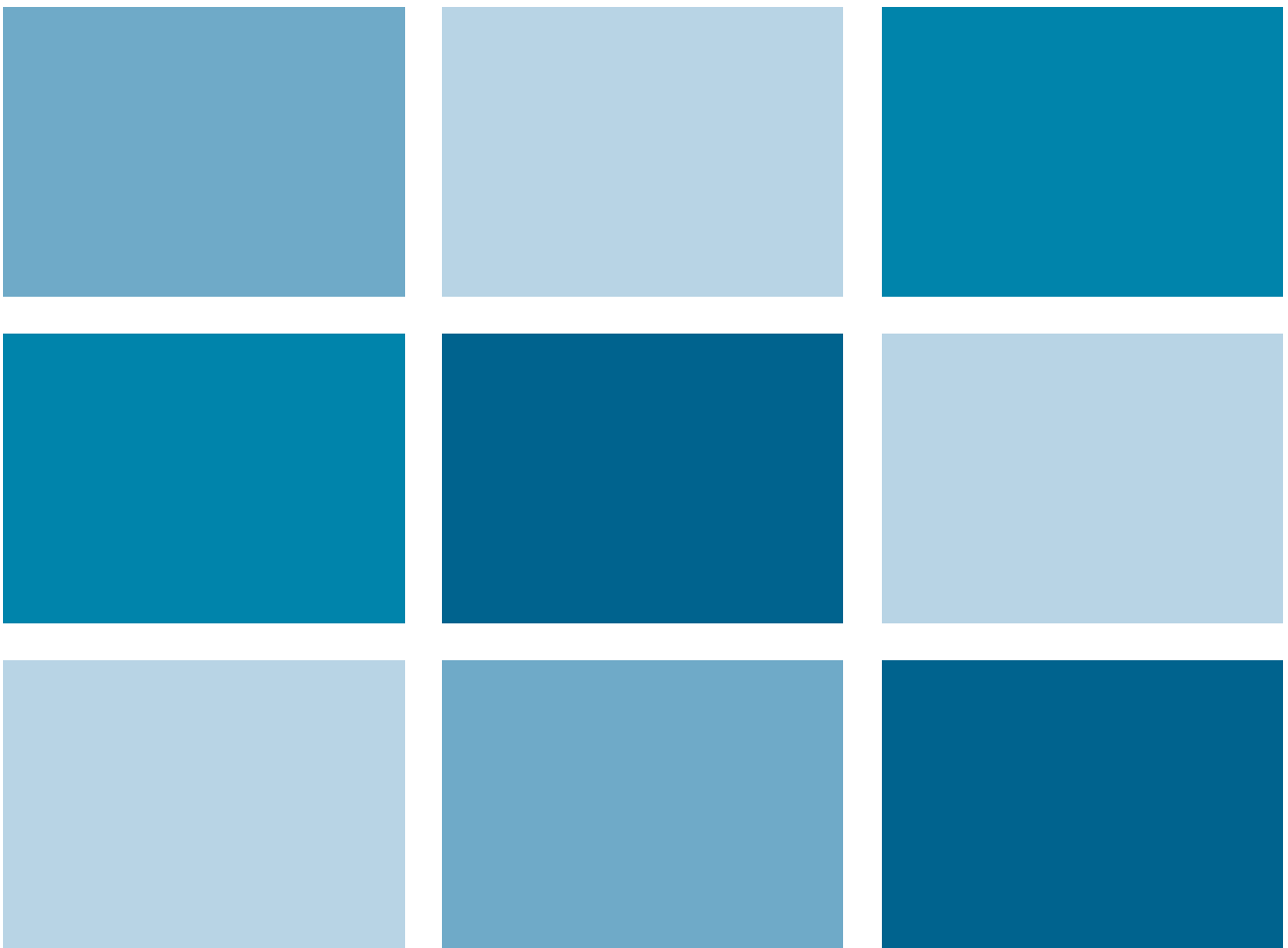


# Wijzigingsplan

## Opperstraat 2a, 4 en 4a te Oud Gastel

Gemeente Halderberge





# Wijzigingsplan

## Opperstraat 2a, 4 en 4a te Oud Gastel

Gemeente Halderberge

### Toelichting

### Regels

### Verbeelding

Schaal: 1:1000

### Vastgesteld:

20 augustus 2019

### Projectgegevens:


TOE02-0254501-01B

REG02-0254501-01A

TEK02-0254501-01B

### Identificatienummer:

NL.IMRO.1655.BPW6027-C001

Datum vrijgave	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
21-08-2019	R. Dekker	E. Boonman	



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	5
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	15
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>19</b>
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Geur	25
4.7	Water	25
4.8	Natuur	27
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.10	Kabels en leidingen	32
4.11	Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>35</b>
5.1	Toetsing aan wijzigingsregels	35
5.2	Vormgeving aan het wijzigingsplan	35
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>37</b>
6.1	Uitvoerbaarheid	37
6.2	Procedures	37

Bijlage 1: Flora- en fauna-inspectie, Faunaconsult, 12 december 2018

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing, april 2019

Bijlage 3: Standaard verantwoording en advies Veiligheidsregio

Bijlage 4: Vooroverlegreacties



*Uitsnede luchtfoto met een globale aanduiding van het plangebied (bron: Globespotter 2017)*

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel Opperstraat 2a, 4 en 4a te Oud Gastel is een intensieve veehouderij aanwezig met een drietal bedrijfswoningen. De bewoners en exploitanten van het agrarische bedrijf zijn voornemens de agrarische activiteiten te beëindigen. In de aanwezige bedrijfsgebouwen zit asbest en zijn gelet op de huidige staat niet toekomstbestendig. Om verloedering te voorkomen dienen deze aanwezige bedrijfsgebouwen geamoveerd te worden. Daarnaast heeft één van de bedrijfsgebouwen recentelijk stormschade opgelopen hetgeen tot een onveilige situatie leidt. Er is daarom door initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente ingediend waarin om medewerking wordt gevraagd de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Op 18 oktober 2018 is door de gemeente Halderberge aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde wijziging. Artikel 4.8.9. van het vigerende bestemmingsplan ('Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge') biedt onder voorwaarden de mogelijkheid tot omzetting van het agrarische bedrijf naar een reguliere woonbestemming.

De drie aanwezige bedrijfswoningen worden herbestemd tot drie solitaire woonbestemmingen, waarbij de woningen de nadere aanduiding VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) krijgen.

In onderhavig wijzigingsplan wordt aangetoond dat de beoogde herontwikkeling voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden en inpasbaar is in de omgeving. De ontwikkeling is getoetst aan artikel 4.8.9 van het bestemmingsplan. Dit artikel geeft de randvoorwaarden voor het herbestemmen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB'.

## 1.2 Plangebied

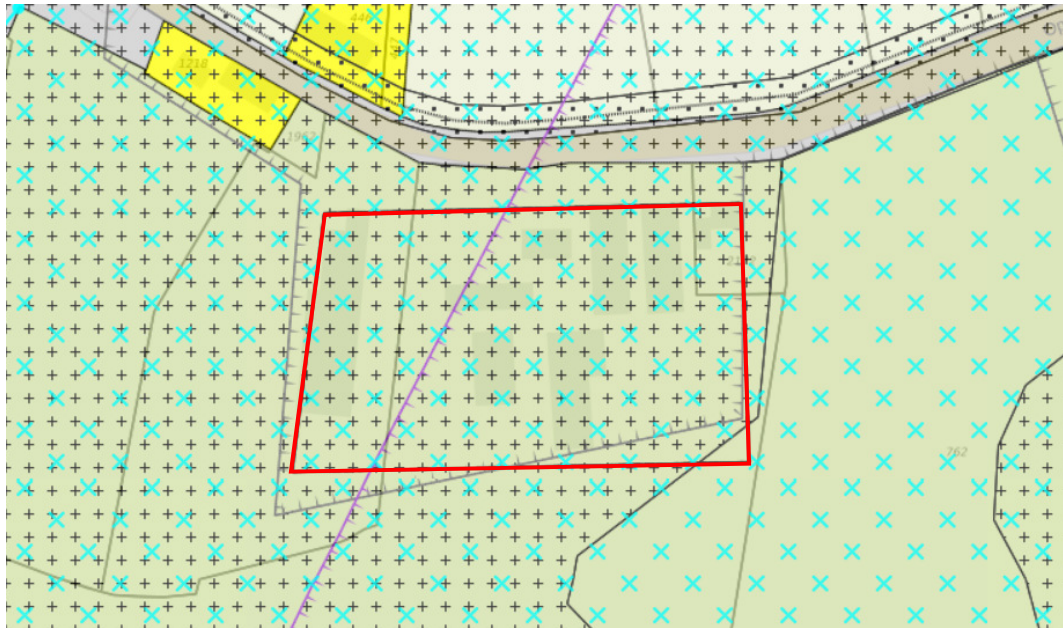
Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft de percelen Opperstraat 2a, 4 en 4a te Oud Gastel. De locatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Oud Gastel in het buitengebied van de gemeente Halderberge. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Opperstraat, in het oosten, zuiden en westen door agrarische gronden. Langs de Opperstraat zijn diverse woningen en agrarische bedrijven gelegen. De A17 is op ca. 125 meter ten westen van het plangebied gelegen.



Ligging plangebied met huidig bouwvlak (bron: Globespotter 2017)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 oktober 2017, naderhand is op 14 december 2017 een correctief besluit genomen. Het plan is in werking per 24 mei 2018. De percelen Opperstraat 2a, 4 en 4a zijn in dat bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met één bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor de aanwezige intensieve veehouderij. Voor het plangebied is één bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak zijn 3 bedrijfswoningen toegeestaan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Op het perceel is, met uitzondering van een deel van de zuidoostelijke hoek van het plangebied, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gelegen. De gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentraties', is tevens met uitzondering van de zuidoostelijke hoek van het bouwvlak, op het bouwvlak gelegen. Op het oostelijke deel van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – 11' aanwezig.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan het initiatief. Daarnaast is aangegeven hoe het initiatief is vertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 betreft de relevante milieuaspecten en hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Halderberge op circa 1 kilometer ten zuidoosten van de kern Oud Gastel. De locatie is gelegen aan de Opperstraat. De Opperstraat wordt gekenmerkt door een functiemenging tussen (agrarische) bedrijven en woningen. Het plangebied wordt verder omgeven door agrarische gronden en graslanden. Het gebied wordt gekenmerkt door een open karakter.

Ten zuiden van het plangebied is op circa 350 meter het bedrijventerrein Borchwerf II gelegen. Op dit recent aangelegde bedrijventerrein zijn voornamelijk logistieke bedrijven gevestigd. De A17 is op circa 125 meter ten westen van het plangebied gelegen en de spoorlijn tussen Roosendaal en Breda op circa 1,2 kilometer ten oosten.

In de huidige situatie wordt op het perceel een agrarische veehouderij geëxploiteerd. Bij deze onderneming zijn drie bedrijfswoningen aanwezig, namelijk Opperstraat 2a, 4 en 4a. Ten behoeve van de bedrijfsvoering is op het perceel een aantal bedrijfsgebouwen, voerplaten en oppervlakteverharding aanwezig. Het totaal oppervlakte aan (bedrijfs)bebouwing bedraagt circa 2550 m<sup>2</sup>. Het plangebied is gebaseerd op het bouwvlak, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'. De totale omvang van het plangebied bedraagt circa 0,95 hectare.



Bovenaanzicht plangebied (bron: Globespotter 2018)



Vooraanzicht plangebied met rechts de woning Opperstraat 4 (bron: Globespotter 2018)

Langs de Opperstraat is aan beide zijden een zaksloot gelegen. Het plangebied wordt deels door middel van hoog opgaande begroeiing afgeschermd van de weg. De woningen en de bedrijfsbebouwing zijn op minimaal 16,5 meter afstand van de Opperstraat gesitueerd. Hierdoor is sprake van een open en groen straatbeeld.



*Straatbeeld gezien van de Opperstraat met rechts de woning Opperstraat 2a (bron: Globespotter 2018)*

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Opperstraat. Het perceel is op drie punten aangesloten op deze weg. Via de Opperstraat is de A17, ondanks de nabijgelegen ligging, niet direct te bereiken. De A17 kan bereikt worden via de nevenweg van de A17, de Rietvaartstraat. Nabij het plangebied is een voet- en fietsovergang over de A17 aanwezig. De kern Oud Gastel kan middels deze overgang snel bereikt worden.

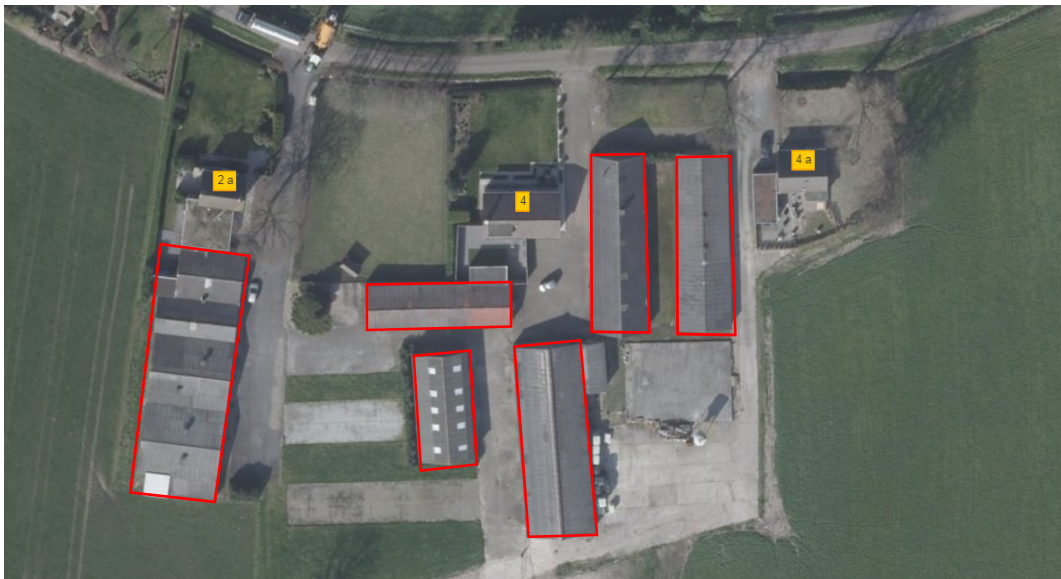


*Voet- en fietsovergang over de A17 (bron: Globespotter 2018)*

## 2.2 Het initiatief

Het onderhavige initiatief voorziet in de omzetting van het agrarische bedrijf met drie bedrijfswoningen naar drie reguliere burgerwoningen. Deze omzetting vindt plaats in het kader van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf ter plaatse van de percelen Opperstraat 2a, 4 en 4a te Oud Gastel.

De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden en worden planologisch herbestemd naar reguliere burgerwoningen. In verband met de bedrijfsbeëindiging zijn de aanwezige bedrijfsgebouwen niet meer benodigd. De bedrijfsgebouwen worden om deze reden gesloopt en een groot deel van de aanwezige verharding wordt verwijderd. Daarnaast is gezien de huidige staat van de gebouwen en de aanwezigheid van asbest sloop noodzakelijk. Het gaat om een totaal oppervlakte van 2.100 m<sup>2</sup> gebouwen. Tevens wordt een groot, nog nader te bepalen, oppervlakte aan verharding verwijderd. In onderstaande verbeelding is in het rood weergegeven welke bebouwing wordt gesloopt.



Rood omlijnd de te slopen bebouwing in het plangebied

In de toekomstige situatie is sprake van drie solitaire burgerwoningen:

- Het perceel Opperstraat 2a krijgt een woonbestemming met een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> en de mogelijkheid om 350 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bijgebouwen te realiseren ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik en de stalling van landbouwmaterieel, caravans en antieke auto's.
- Het perceel Opperstraat 4 krijgt eveneens de woonbestemming, de oppervlakte hiervan bedraagt 1.000 m<sup>2</sup> en mag maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden.
- Het perceel Opperstraat 4a krijgt eveneens de woonbestemming, met een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> en mag maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden.

In totaal is in de eindsituatie 3.500 m<sup>2</sup> aan woonbestemming aanwezig ten opzichte van het oorspronkelijke bouwvlak. Het totaal aantal m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken bedraagt 650 m<sup>2</sup>. Hiermee is sprake van een afname van 1.450 m<sup>2</sup> aan bebouwing. Daarnaast zal ook nog het aantal vierkante meters verharding worden verkleind.

De achterliggende en tussenliggende percelen worden conform het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het huidige agrarische bouwvlak wordt verwijderd.

In de toekomstige situatie zal het perceel landschappelijk worden ingepast. In paragraaf 2.2.2. wordt hier nader op ingegaan.

### 2.2.1 Ontsluiting en parkeren

Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Dit komt doordat de verkeersbewegingen afkomstig van het agrarisch bedrijf verdwijnen. Op de locatie blijven drie reguliere burgerwoningen met bijgebouwen aanwezig. De bestaande aansluitingen op de Opperstraat blijven behouden, waardoor elke woning een eigen oprit heeft. Op het perceel is voldoende parkeerruimte voor zowel bewoners als eventuele gasten aanwezig. Er wordt geen gebruik gemaakt van de openbare weg.

### 2.2.2 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

Op grond van artikel 3.1 sub 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant dient te worden verantwoord dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is uitgewerkt in artikel 3.1 sub 2 van de Verordening. Zuinig ruimtegebruik houdt voor een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied in ieder geval in dat:

- gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

De beoogde herontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. In de toekomstige situatie zal dit bouwperceel tevens drastisch verkleind worden. De overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de herbestemming van het perceel vindt uitsluitend plaats ter plaatse van de bedrijfswoningen. Er is geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag.

### Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

Artikel 3.2 schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving het gebied. Indien een fysieke kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een passende bijdrage in een landschapsfonds te worden gedaan.

De Verordening ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. De provincie heeft zich op het standpunt gesteld dat gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie minimale eisen stelt. In regionaal verband hebben 16 gemeenten in West-Brabant, waaronder de gemeente Halderberge, op 26 juni 2013 ingestemd met de notitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant'. De notitie is na evaluatie

aangepast en op 18 december 2014 vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. In het regionale afsprakenkader is aangegeven hoe de gemeenten in West-Brabant toepassing geven aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

In de notitie worden drie categorieën van ontwikkelingen onderscheiden:

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

De ontwikkeling die is beoogd in het plangebied valt in categorie 2. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van de sloop van netto 1.450 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing. Tevens wordt de bestaande oppervlakte verharding verwijderd. De bestaande woningen blijven behouden. In totaal mag 650 m<sup>2</sup> aan bebouwing behouden blijven/ gerealiseerd worden. Om het plangebied landschappelijk in te passen zal kwaliteitsverbetering in de vorm van landschappelijk inpassing plaatsvinden.

### Landschappelijke inpassing

De locatie wordt conform het gemeentelijk beleid landschappelijk ingepast, op een wijze passend bij de omgeving. Met de landschappelijke inpassing wordt beoogd om het initiatief, in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen, zodanig dat de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Het agrarisch bouwvlak vervalst, waardoor er daar geen bouwmogelijkheden meer resteren, enkel nog binnen de nieuwe woonbestemmingen. De bouwmassa op de locatie wordt daardoor aanzienlijk verkleind en steekt niet meer zo ver het open landschap in. Het karakter van het gebied is een open landschapstype met verspreid liggende bebouwing, deels voorzien van erfbeplanting. Zo ook is het initiatiefperceel voorzien van erfbeplanting. De noordzijde van het erfgedeelte grenst aan de weg, hier zijn bestaande tuinen gelegen. De oost- en westzijde zijn ter hoogte van het erfperceel met woningen en bijgebouwen voorzien van (redelijk open) erfbeplanting. De zuidzijde is open, met enkele bomen. Aan deze zijde wordt de huidige bebouwing niet aan het zicht onttrokken. Als gevolg van de voorgenomen sloop verdwijnt hier bebouwing welke nu in het open landschap is gelegen. Om ook in de nieuwe situatie de open relatie met het omliggende landschap te laten bestaan wordt het terrein aan de achterzijde op een open wijze worden aangevuld met inheemse boomsoorten. In de huidige situatie is aan de oost en westzijde deels erfbeplanting en/of tuin aanwezig. Deze wordt verder aangevuld met inheemse soorten zoals beuk.

De voorgestelde landschappelijke inpassing voldoet qua omvang aan de gestelde voorwaarden van de gemeente. De omvang bedraagt ten minste 2x de lange zijde en 1x de korte zijde van het bouwvlak en dit keer een breedte van 3 m. Voor het perceel Opperstraat 2a gaat het om een oppervlakte van 290 m<sup>2</sup>, voor het perceel Opperstraat 4 om 228 m<sup>2</sup> en voor het perceel Opperstraat 4a om 294 m<sup>2</sup> aan oppervlakten ten behoeve van landschappelijke inpassing. Het totaal aan landschappelijke inpassing bedraagt daarmee 812 m<sup>2</sup>.

Dit is uitgewerkt in een voorstel voor landschappelijke inpassing passend bij het perceel en bij de omgeving. Zie bijgevoegd inpassingsplan. Tenslotte is de inpassing geborgd met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.



A. Bloemrijk grasland i.c.m. bomen (Zomereik en Berk)



B. Haag, eventueel i.c.m. bomen (Beuk of haagbeuk)



C. Grasland

## 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

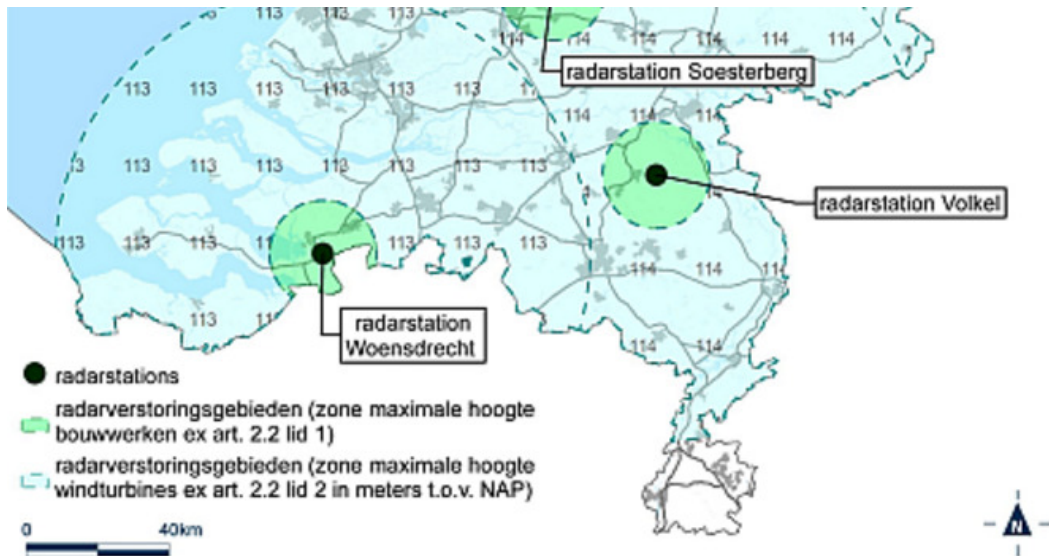
#### 3.1.2 Besluit en regeling algemene regels ruimtelijke ordening

##### Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

##### Toetsing initiatief

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er regels omtrent radarverstoringgebieden uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Volkel (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Woensdrecht.



Radarverstoringsgebied

Voor het radarverstoringsgebied geldt dat teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.

Het plangebied is net buiten dit verstoringsgebied gelegen. Daarnaast worden en geen objecten gerealiseerd met een hoogte van 65 m +NAP. Daarnaast geldt voor de daaromheen liggende ring, waarin het plangebied is gelegen, uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Het radarverstoringsgebied legt, aangezien er geen bebouwing van deze hoogte mogelijk wordt gemaakt, daarom geen beperkingen op aan bebouwing binnen het plangebied. Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht wordt door het plan derhalve niet belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling binnen de gestelde kaders van het Barro en de Rarro past.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### Algemeen

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;



- er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan;
- de huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

### Toetsing initiatief

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbestemming van drie (agrarische)bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen mogelijk. Er wordt geen extra woning toegestaan. Ingevolge jurisprudentie is bepaald dat vanaf de ontwikkeling van 12 woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de ladder ([ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953](#)). Dit leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. van het Bro. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet (die naar verwachting in 2021 in werking treedt) en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. Daarbij vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een ‘diepe’ manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een ‘ronde’ manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een ‘brede’ manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdopgaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De vier hoofdopgaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Svro en het provinciale verkeers- en vervoersplan. De provincie is bezig met het afstemmen van het sectorale beleid op de omgevingsvisie. Dit betekent dat aan de hand van de drie manieren van kijken wordt beoordeeld welke waarden moeten worden beschermd en hoe beleid kan worden vormgegeven. Het (sectorale) beleid wordt verder uitgewerkt in programma's en de op te stellen omgevingsverordening. Hier wordt de komende periode aan gewerkt.

Het initiatief is niet strijdig met de provinciale omgevingsvisie.

### 3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (Svro) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de Svro te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het plangebied aangegeven als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' dat onderdeel uitmaakt van het landelijk gebied.

Het accentgebied agrarische ontwikkeling is aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie. In deze gebieden ziet de provincie ook ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt

geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, bewerking van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hierna wordt hierover meer aangegeven.

### 3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

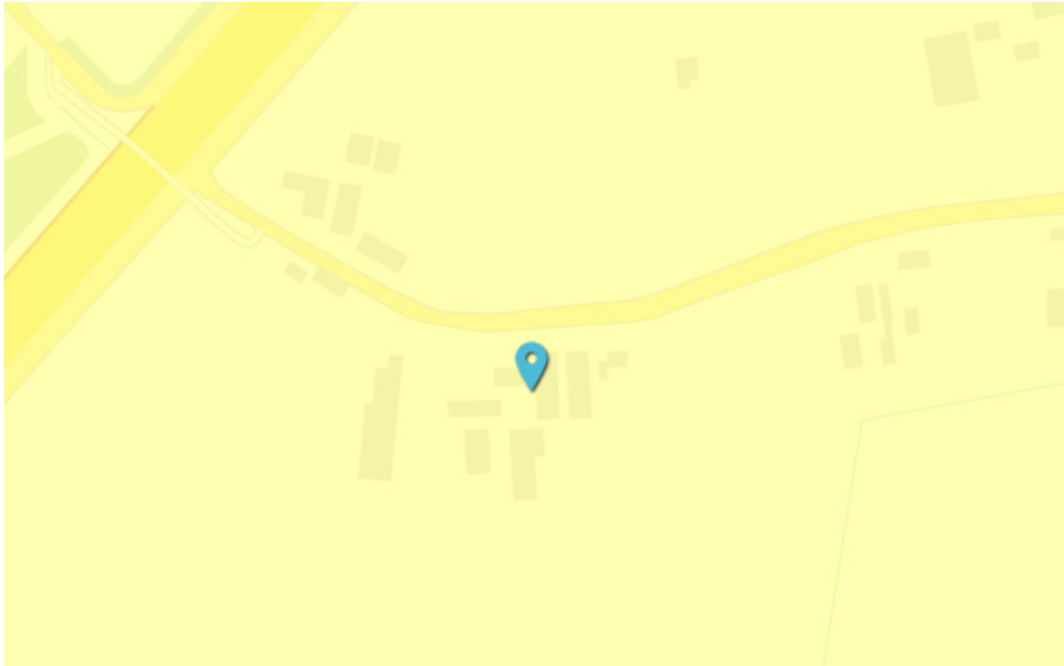
#### Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte Noord-Brabant opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden en agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij). Op 11 juli 2017 is door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de 'aanvullende wijziging Verordening ruimte Noord-Brabant, actualisatie 2017' vastgesteld.

De regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling: bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het bestaand stedelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Het plangebied is gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is het gebied aangeduid als 'Zoekgebied windturbines'. Verder zijn een drietal besluitvlakken op het plangebied gelegen met algemene regels, namelijk algemene regels omtrent veehouderijen, mestbewerking en de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Hierna wordt ingegaan op de structuur landelijke gebied.



*Kaartblad Verordening ruimte: plankaart met structuren en aanduidingen*

### **Gemengd landelijk gebied (artikel 7)**

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelands economie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De Verordening ruimte geeft geen nadere definities van ontwikkelingen die passend zijn binnen het gemengd landelijk gebied.

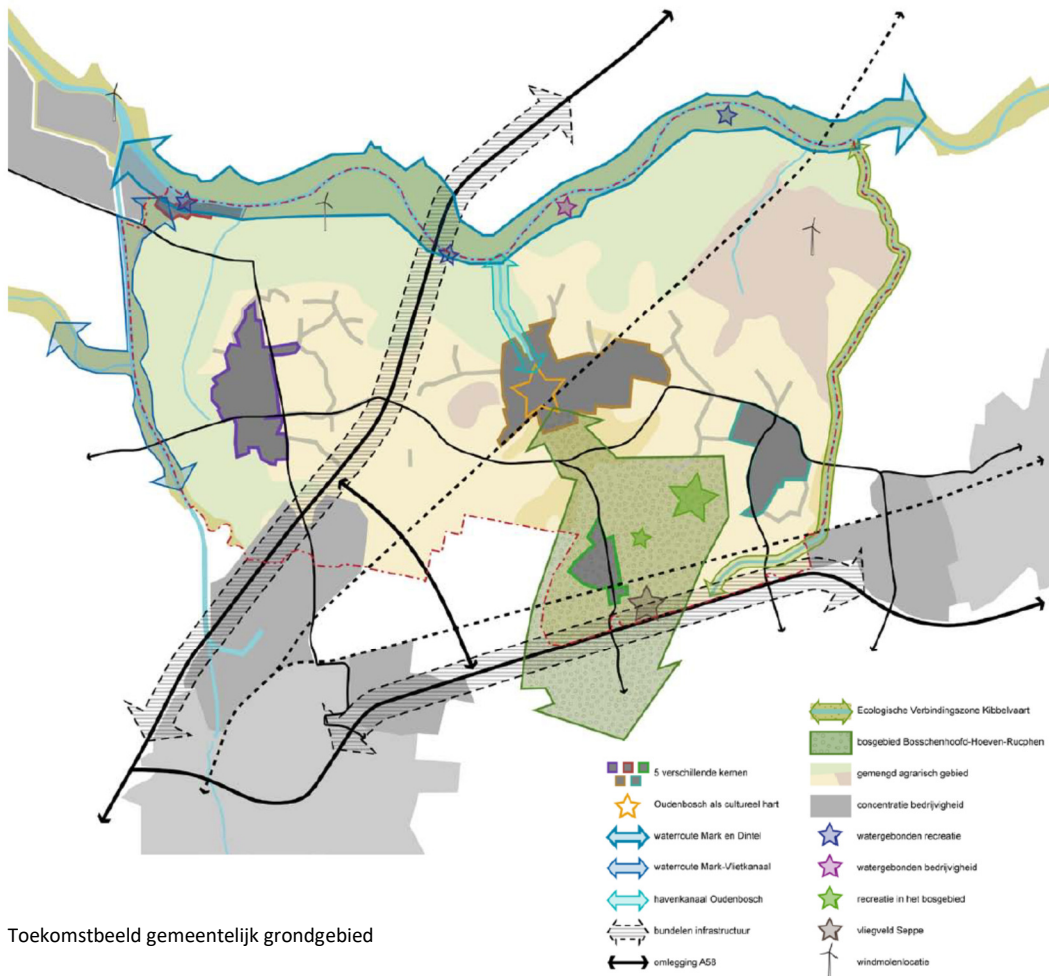
### **Toetsing initiatief**

Het wijzigingsplan maakt de herbestemming van drie voormalige bedrijfswoningen naar drie reguliere burgerwoningen mogelijk. Er is geen sprake van een toevoeging van een extra woning, enkel een planologische herbestemming. Met de sloop van de overvloedige bedrijfsbebouwing en de landschappelijk inpassing van het perceel wordt daarnaast een ruimtelijke kwaliteitswinst bereikt. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten, zoals opgenomen in artikel 7.7. lid 5. Doordat aan dit artikel kan worden voldaan, geldt het verbod op nieuwvestiging niet, waardoor het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toegestaan is. Gesteld kan worden dat de wijziging past binnen provinciaal beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025

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



Toekomstbeeld gemeentelijk grondgebied

Op het kaartbeeld 'toekomstbeeld gemeentelijk grondgebied' ligt het plangebied in het 'gemengd agrarisch gebied'. In het buitengebied van de gemeente is onder andere ruimte voor toekomstbestendige agrarische bedrijven en voor versterking van de recreatieve functie (onder andere rond recreatieve routes). Op de strategiekaart valt het plangebied onder de strategie 'behouden'. In het kader van de strategie 'behouden' kunnen functies aangepast worden om zo veroudering en verloederings tegen te gaan.

Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. De verandering in functie voorziet in de strategie 'behouden'. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn gestopt, waardoor verloederings van het perceel op de loer ligt. Door de overtollige bedrijfsbebouwing te slopen en de bedrijfswoningen op te zetten in reguliere burgerwoningen wordt het perceel toekomst bestendig bestemd. Door de functie aan te passen wordt meegegaan met de wens

om in het buitengebied van Halderberge een aantrekkelijke mix van toekomstperspectieven functies te realiseren. De in dit wijzigingsplan benoemde ontwikkeling past binnen de gekozen strategie van het gebied.

### 3.3.2 Bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'

In het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' zijn in verschillende bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen die functiewijziging en/of wijziging van de bestemming mogelijk maken. In de wijzigingsregels zijn verschillende voorwaarden opgenomen, die onder andere zijn afgestemd op het vigerende beleidskader (zie hoofdstuk 3). Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de wijziging naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB'. In artikel 4.8.9 zijn de voorwaarden opgenomen voor de wijziging van de agrarische bestemming. Hierna wordt ingegaan op deze voorwaarden.

#### Voorwaarden artikel 4.8.9

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

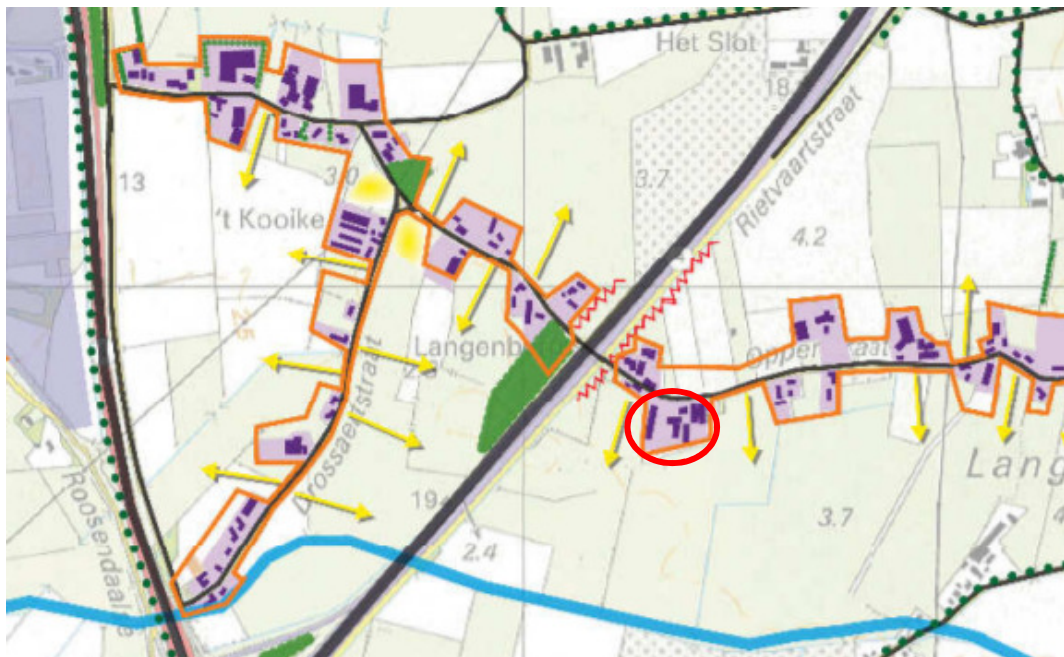
- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;  
*De resterende bebouwing en erven van de nieuwe woonbestemmingen zijn gelegen binnen het huidige bouwvlak.*
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;  
*De bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en in de toekomstige situatie is er enkel nog sprake van wonen en deels hobbymatig agrarisch gebruik van een deel van de omliggende gronden. Het exploiteren van een agrarische onderneming is, na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan, niet meer mogelijk doordat het agrarische bouwvlak is verwijderd. Daarnaast worden de bestaande bedrijfsgebouwen geamoveerd. De sloop van de gebouwen wordt juridisch verankerd als voorwaardelijke verplichting in de regels en in de overeenkomst.*
- c. het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;  
*Het bouwvlak wordt verwijderd. De drie bedrijfswoningen worden bestemd als reguliere burgerwoningen door middel van het opnemen van de bestemming 'Wonen'. Er is in de toekomstige situatie sprake van 3 bestemmingsvlakken wonen, waarin de woning, bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven zijn gelegen. Op elk bestemmingsvlak wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB' opgenomen.*
- d. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;  
*Het meest nabijgelegen (agrarische) bedrijf is gelegen op circa 135 meter van het plangebied. Tussen het agrarische bedrijf en het plangebied zijn reeds bestaande woningen gelegen. Geconcludeerd kan worden dat omliggende bedrijven niet onevenredig worden beperkt door de omzetting van de bedrijfswoningen in burgerwoningen omdat de afstand daarvoor voldoende groot is en al burgerwoningen dichterbij deze bedrijven gelegen zijn. In paragraaf 4.5 wordt hier nader op ingegaan.*
- e. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;  
*In hoofdstuk 4 van onderhavig wijzigingsplan wordt aangetoond dat de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is en er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat.*

- f. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij:
1. zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, waarbij het bestemmingsvlak zoveel mogelijk wordt verkleind;  
*Alle voormalige bedrijfsgebouwen en een groot deel van de aanwezige oppervlakteverhardingen worden verwijderd. De sloop van de gebouwen wordt juridisch verankerd als voorwaardelijke verplichting in de regels en in de overeenkomst. De drie bestaande woningen blijven gehandhaafd met bijbehorende bouwwerken. Binnen de drie bestemmingsvlakken wonen is het toegestaan in de toekomst nieuwe bijbehorende bouwwerken te realiseren tot de in het bestemmingsplan maximale opgenomen oppervlakte. Buiten het bestemmingsvlak is dit niet toegestaan. Hiermee wordt het perceel zo optimaal mogelijk ingedeeld. Deze voorwaarde wordt middels een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente geborgd.*
  2. het bestemmingsvlak maximaal 0,5 ha (5000m<sup>2</sup>) mag bedragen;  
*In de toekomstige situatie is sprake van drie verschillende bestemmingsvlakken met een totaaloppervlakte van 0,35 ha (3.500 m<sup>2</sup>). Het totaaloppervlakte is als volgt per perceel onder te verdelen: Opperstraat 2a (1.500 m<sup>2</sup>), Opperstraat 4 (1000 m<sup>2</sup>) en Opperstraat 4a (1000 m<sup>2</sup>). In de toekomstige situatie wordt het maximum oppervlakte van 0,5 ha niet overschreden.*
  3. er maximaal 500 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is toegestaan voor doelmatig gebruik, waarbij de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' wordt gebruikt om deze bijbehorende bouwwerken te duiden;  
*In totaal wordt er, na substantiële sloop van een zestal bedrijfsgebouwen van circa 2.100 m<sup>2</sup> groot, 650 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken bij de woningen beoogd voor een doelmatig gebruik. Dit aantal wordt verspreid over 3 bestemmingsvlakken, zodat per woning de maatvoering van maximaal 500 m<sup>2</sup> in acht is genomen. Door middel van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' wordt dit maximum aantal vierkante meters bebouwd oppervlakte vastgelegd.*
- g. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';  
*In paragraaf 2.2.2 is nader ingegaan op het aspect 'landschappelijke inpassing'. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan is de landschappelijke inpassing juridisch-planologisch vastgelegd. Deze voorwaarde wordt middels een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente geborgd.*
- h. bij rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> geldt de bestaande oppervlak als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.  
*Ter plaatse van het plangebied is geen rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument aanwezig.*

### 3.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentratie 2009

Het Brabantse landschap ondergaat een sterke verandering. Tot voor kort was de landbouw de drager van het buitengebied, zowel ruimtelijk als economisch. Door verandering van de bestaande 'cultuur' heeft de provincie en daaropvolgende de gemeente Halderberge een beleidsnotitie opgesteld. Deze beleidsnotitie is opgesteld voor de verschillende bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Halderberge.

Het doel van deze beleidsnotitie is om kwaliteitswinst te behalen. Onder deze kwaliteitswinst valt onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Onderhavig wijzigingsplan valt binnen de aangewezen bebouwingsconcentratie, namelijk in het deelgebied Drossaerstraat. Deze nieuwe ontwikkeling past dus binnen de door de gemeente aangegeven ambitie.



Bebouwingsconcentratie deelgebied Drossaerstraat (Bron: Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge)

De gemeente wil hiernaast ook graag een functie menging in het gebied. De transitie van de functie agrarisch naar wonen is hiervoor geschikt. Door het slopen van de overtollige bedrijfsbebouwing ontstaat een meer open bebouwingsstructuur. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de 'gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge'.



## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een wijzigingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen. Onderhavig wijzigingsplan maakt de herbestemming van de op het perceel aanwezige bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen mogelijk. De overtollige bedrijfsbebouwing wordt geamoveerd.

### 4.1 Bodem

#### 4.1.1 Algemeen

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

#### 4.1.2 Toetsing initiatief

Het aanwezige agrarisch bedrijf op de locatie wordt beëindigd. De bestaande bedrijfsopstallen, met uitzondering van de bedrijfswoningen, worden geamoveerd. De bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoning. Er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit in het plangebied. De conclusies van het onderzoek worden in een later stadium bij de toelichting gevoegd.

### 4.2 Geluid

#### 4.2.1 Algemeen

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

#### 4.2.2 Toetsing initiatief

In de beoordeling van het aspect geluid en toetsing aan de Wet geluidhinder dient allereerst te worden bepaald of deze van toepassing is. Met onderhavig wijzigingsplan vindt enkel een wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar 'Wonen' plaats. De bestaande (bedrijfs)woningen blijven gehandhaafd. De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid in burgerwoningen en bedrijfswoningen. Er is dus reeds sprake van een bestaande gevoelige functie. Deze functie verandert in de toekomstige situatie niet. Verder akoestisch onderzoek hoeft niet verricht te worden. Er ontstaat derhalve geen nieuwe situatie die getoetst moet worden aan de Wet geluidhinder.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide

(NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of wijzigingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

#### **Niet in betekende mate**

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdragen (3% van 40 µg/m<sup>3</sup> oftewel 1,2 µg/m<sup>3</sup>) als 'niet in betekende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dus achterwege blijven. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

#### **Besluit gevoelige bestemmingen**

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het 'Besluit niet in betekende mate' geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een 'gevoelige bestemming' (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgingsstehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

### **4.3.2 Toetsing initiatief**

Voorliggend wijzigingsplan maakt uitsluitend de bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Wonen' mogelijk. Op het perceel zijn reeds drie (bedrijfs)woningen gesitueerd. Per saldo vindt er dus geen toename van het aantal woningen plaats. Hiermee wordt dus voldaan aan de norm van 1.500 woningen die is vastgelegd in de 'Regeling niet in betekende mate'. Op grond van deze constatering kan zonder luchtonderzoek worden vastgesteld dat het bestemmingsplan voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen.

In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' dient wel de luchtkwaliteit te worden beschouwd. Uit de landelijke Monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties van de relevante stoffen NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijn stof) in dit gebied onder respectievelijk 21 en 18 µg/m<sup>3</sup> liggen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke maximale grenswaarden (van 40 µg/m<sup>3</sup>). Verder is de heersende jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> (de fijnere fractie van fijn stof) hier beneden 11 microgram/m<sup>3</sup>. Hiermee wordt ruim voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram/m<sup>3</sup>. Naar verwachting nemen deze concentraties in de toekomst verder af door nationale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de realisatie van het bestemmingsplan.

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren;
- het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

### 4.4.2 Toetsing initiatief

Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Wel zijn er in de omgeving van het plangebied verschillende transportroutes en buisleidingen gelegen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen:

- Rijksweg A17
- Spoorlijn Roosendaal – Zevenbergschen Hoek
- Hogedruk aardgastransportleiding A-667

#### *Rijksweg A17*

De PR  $10^{-6}$ -contour van de weg bedraagt 17 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied, daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van de weg bedraagt 30 meter en reikt eveneens niet tot het plangebied.

Het plangebied bevindt zich binnen 200 meter van de A17, het groepsrisico dient derhalve beschouwd te worden. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op de hoogte van het groepsrisico van de weg. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is conform de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) niet nodig (verwachte toename aan het groepsrisico is minder dan tien procent en de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden).

Aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied van de weg is gelegen, is verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt verplicht. Omdat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied lager is dan de oriëntatiewaarde en de hoogte van het groepsrisico naar verwachting met minder dan tien procent toeneemt, is een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico van toepassing (beschouwen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

#### *Spoorlijn Roosendaal – Zevenbergschen Hoek*

De afstand tussen de spoorlijn en het plangebied bedraagt ongeveer 1.250 meter, het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (stofcategorie B3 en D4: > 4.000 meter).

De maximale PR  $10^{-6}$ -contour van de spoorlijn bedraagt 12 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied, daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Het PAG van de spoorlijn (30 meter) reikt niet tot het plangebied.

Omdat de afstand tussen het plangebied en de spoorlijn meer dan 200 meter bedraagt, is een nadere beschouwing ten aanzien van het groepsrisico niet van toepassing. Wel is verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 van het Bevt verplicht vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de weg. Omdat het plangebied buiten de 200 meter-zone van de weg is gelegen, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico van toepassing.

#### *Hogedruk aardgastransportleiding A-667*

Deze hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie heeft geen PR  $10^{-6}$ -contour. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Uit het onderzoek externe veiligheid ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied te Halderberge (Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant) blijkt dat het groepsrisico van de buisleiding lager is dan 0,01 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen niet toe. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de buisleiding is een beperkte verantwoording van het groepsrisico van toepassing.

### **4.4.3 Verantwoording groepsrisico**

Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is verplicht ten aanzien van de A17, de spoorlijn Roosendaal – Zevenbergschen Hoek en de hogedruk aardgastransportleiding met kenmerk A-667.

#### *Relevante scenario's*

Een koude BLEVE ontstaat wanneer de tankwagen of wagon bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, welke na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een tankwagen. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tank hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen. Met de 'Safety Deal hittewerende bekleding op LPG-autogastankwagens' zijn LPG-tankauto's voorzien van een hittewerende bekleding die de kans op een warme BLEVE gedurende ten minste 75 minuten voorkomt.<sup>1</sup> De brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen.

Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tank (weg- of spoorvervoer) lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij een deel van de aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

<sup>1</sup> Tests hebben aangetoond dat deze bescherming over een veel langere periode effectief is (> 360 minuten).

Bij de hogedruk aardgastransportleiding kan een fakkelbrand ontstaan. Een fakkelbrand ontstaat wanneer door een externe beschadiging (bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden) gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt. Wat volgt is een fakkelbrand die extreme hittestraling kan veroorzaken. Het invloedsgebied van de gasleiding wordt bepaald door de druk en diameter van de leiding.

#### *Maatregelen*

De hoogte van het groepsrisico van de verschillende risicobronnen wordt niet beïnvloed door de voorgenomen ontwikkelingen. Er zijn derhalve geen specifieke maatregelen in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling voorzien.

Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot de risicobronnen is de standaardverantwoording het standaardadvies van de Veiligheidsregio Midden- West-Brabant van toepassing. Hierin staat beschreven op welke wijze door de Veiligheidsregio in samenwerking met de gemeente Halderberge in algemene zin invulling wordt gegeven aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

#### **4.4.4 Conclusie**

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A17, de spoorlijn Roosendaal – Zevenbergschen Hoek en een hogedruk aardgastransportleiding. Voor deze risicobronnen is het risiconiveau beschreven en is de verantwoordingsplicht ingevuld. Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

### 4.5.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

### 4.5.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als een 'gemengd gebied' door de ligging nabij hoofdinfrastructuur (A17), waardoor de indicatieve afstanden kunnen worden gecorrigeerd. Worst-case wordt echter uitgegaan van het omgevingstype 'rustig buitengebied', waardoor de indicatieve afstanden niet worden gecorrigeerd.

### 4.5.3 Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Halderberge, ten zuidoosten van de kern Oud Gastel. Het bestaande agrarische bedrijf op het perceel wordt gestopt en de vergunning voor het bedrijf zal worden ingetrokken. Met het intrekken van de vergunning is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van de omgeving.

De bedrijfswoningen Opperstraat 2a, 4 en 4a blijven gehandhaafd en worden omgezet naar burgerwoningen. Met de omzetting is geen sprake van een extra belemmering van omliggende bedrijven, aangezien in de directe nabijheid geen bedrijven zijn gelegen. In de nabijheid is een agrarisch loonbedrijf en een veehouderij gelegen. Voor het loonwerkbedrijf (milieucategorie 3.1.) op het perceel Opperstraat 9 geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het plangebied en het loonwerkbedrijf is circa 135 meter, waardoor de omzetting naar een burgerwoning geen belemmerende werking heeft voor het loonwerkbedrijf. In paragraaf 4.6 wordt ingegaan op de agrarische onderneming op het perceel Opperstraat 13.

Ten zuiden is het geluidgezoneerde industrieterrein Borschwerf II gelegen. Uit het bestemmingsplan Borchwerff II, zoals vastgesteld op 20 juni 2013, blijkt dat binnen de bestemming 'Bedrijf', bedrijven tot en met milieucategorie 5 zijn toegestaan. Voor de meest noordelijk gelegen percelen van het bedrijventerrein is de aanduiding 'bedrijf van categorie 3' opgenomen. Op deze percelen mogen dus alleen bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 gevestigd zijn. De niet gecorrigeerde indicatieve afstanden horende bij deze milieucategorieën zijn 50 en 100 meter. De werkelijke afstand tussen het plangebied en het industrieterrein Borchwerf II is groter dan deze richtafstand en dit vormt dan ook geen belemmering de ontwikkeling.

## 4.6 Geur

### 4.6.1 Algemeen

De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om af te wijken van de in de wet gestelde geurnormen. Om dit mogelijk te maken is de Geurgebiedsvisie opgesteld, waarmee de gemeente met een eigen geurbeleid per gebied maatwerk kan leveren. Een afwijkende gemeentelijke normering dient vastgelegd te worden in een verordening. Een geurvisie moet deze verordening onderbouwen. De geurvisie dient aan te tonen dat een – van de wet afwijkende – gemeentelijke normstelling nodig is om de gewenste ruimtelijke visie te realiseren, zonder dat rechten van bestaande veehouderijen worden geschaad en dat de leefomgeving voor inwoners qua geurbelasting acceptabel is en blijft.

### 4.6.2 Toetsing initiatief

De agrarische veehouderij op het perceel Opperstraat 13 is op circa 325 meter afstand van het plangebied gelegen. De van functie te wijzigen bedrijfswoningen naar burgerwoningen liggen op voldoende afstand van deze veehouderij (> 100 m). De veehouderij wordt ook niet belemmerd als gevolg van het initiatief omdat er dichterbij deze veehouderij al burgerwoningen zijn gesitueerd.

## 4.7 Water

### 4.7.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.

### Beleidsplan Waterschap Brabantse Delta

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

twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

#### **4.7.2 Toetsing initiatief**

Het plangebied Opperstraat 2a, 4 en 4a in Oud Gastel is in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van de op het perceel gevestigde agrarische onderneming. De initiatiefnemers zijn voornemens de bedrijfsactiviteiten te stoppen en middels onderhavig wijzigingsplan de drie aanwezige bedrijfswoningen te herbestemmen naar reguliere burgerwoningen. De overtollige bebouwing en verharding op het terrein zal worden gesloopt en verwijderd. Er is sprake van een aanzienlijke afname van verharding. Compenserende waterberging is derhalve niet vereist. In het plangebied is geen watergang gelegen. Ten noorden van de Opperstraat is een B-waterloop gelegen. Middels onderhavig wijzigingsplan zal hierin geen wijziging plaatsvinden.





Ligging waterloop (roze lijn) t.o.v. plangebied (bron: Legger waterschap Brabantse Delta)

### Rioleringsysteem

De huidige woningen zijn aangesloten op de aanwezige drukriolering. Met betrekking tot het planvoornemen wordt ook in de toekomstige situatie aangesloten op deze drukriolering.

### Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg zo min mogelijk gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC zo min mogelijk gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater zo veel mogelijk voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

## 4.8 Natuur

### 4.8.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving

### 4.8.2 Toetsing initiatief

#### Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Brabant (NNB) binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Er is van directe aantasting van het NNB dan ook geen sprake. Het meest dichtbijgelegen NNB-gebied is op circa 575 meter ten noordwesten van het plangebied gelegen. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de ligging en de aard van het initiatief, geen negatief effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNB geen belemmeringen.

De dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden zijn de Natura 2000 gebieden Krammer – Volkerak zijn gelegen op meer dan 10 kilometer van deze gebieden. Vanwege de afstand en de

relatief beperkte omvang van de ontwikkeling van het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in een Natura 2000-gebied verwacht. De depositie vanwege het verkeer kan gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied verwaarloosbaar worden geacht. Gezien de afstand tot de wettelijk beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten niet te verwachten van de beoogde omzetting van de intensieve veehouderij naar een woonbestemming.

### Soortenbescherming

Door Faunaconsult is op 12 december 2018 een flora- en fauna-inspectie uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De conclusie van de flora- en fauna-inspectie is hierna beschreven.

#### Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens het werk worden aangetroffen zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

#### Algemene vogels

Verstoring en vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door het slopen van de gebouwen buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

#### Steenuil: aangepaste werkwijze en leefgebied verbeteren

In de te slopen loopstal bevindt zich een steenuilennest (zie figuren 4.1.1, 4.2.2 en 4.2.3 van de rapportage). Het slopen van de bebouwing zal, zonder aanvullende maatregelen, leiden tot de vernietiging van een steenuilennest en mogelijk tot het vernietigen van steenuilen, hun eieren en jongen. Omdat steenuilen, hun nesten, eieren en jongen jaarrond zijn beschermd, is dit verboden.

De initiatiefnemer heeft op aanraden van, en onder ecologische begeleiding door Faunaconsult op 11 december 2018 een drietal steenuilennestkasten opgehangen. Deze maatregel is bedoeld als mitigatie voor het verlies van het oude nest, conform het Kennisdocument Steenuil (BIJ12, 2017). De drie nestkasten zijn opgehangen in bomen, op 55 tot 94 meter van het huidige nest. Omdat er in een straal van 200 meter rond deze bomen geen andere steenuilennesten aanwezig zijn, zijn de nestkasten zeker in het territorium van de betreffende steenuilen opgehangen. Figuren 6.1.1 t/m 6.1.4 van de rapportage geven de locaties en de foto's van de geplaatste steenuilennestkasten weer.

Functioneel gezien is het bestaande steenuilennest verre van optimaal. Als de steenuilen daar in 2019 weer gaan nestelen, is te verwachten dat een groot deel van de eieren niet uitkomt en een groot deel van de jongen niet grootkomt (zie hoofdstuk 5 rapportage). Voor het lokale voortbestaan van de steenuil is het daarom het beste dat de steenuilen vóór de start van het broedseizoen van 2019 gedwongen worden naar een van de steenuilenkasten te verhuizen. Gelijktijdig met het hangen van de nestkasten, dus ruim voor 1 februari, is de stal ontoegankelijk gemaakt.

Om elk risico op het doden van eieren of jonge steenuilen te voorkomen, dienen de gebouwen in het plangebied buiten de kwetsbare periode van steenuilen te worden gesloopt. Conform het Kennisdocument Steenuil (BIJ12, 2017) dient de sloop van de gebouwen plaats te vinden in de periode 1 augustus – 31 januari (buiten het broedseizoen van de steenuil).

**Ontheffing: niet nodig**

Het aanwezige steenuilennest is verre van optimaal en leidt tot jaarlijkse sterfte van eieren en jongen. De steenuilen zijn daarom gebaat bij een snelle afhandeling, waardoor de huidige nestlocatie voor 1 februari 2019 ontoegankelijk is gemaakt. De steenuilen zullen dan immers in het broedseizoen van 2019 naar één van de drie ter compensatie geplaatste steenuilennestkasten verhuizen. De voorgestane snelle afhandeling is mogelijk doordat er geen ontheffing voor de steenuil hoeft te worden aangevraagd; de Provincie Noord-Brabant (2017) heeft namelijk aangegeven dat een ontheffing niet nodig is indien ruim voldoende alternatieve verblijfplaatsen zijn gerealiseerd en er tijdig maatregelen zijn genomen die voorkomen dat de te verwijderen verblijven nog gebruikt kunnen worden. Dit is in deze situatie het geval.

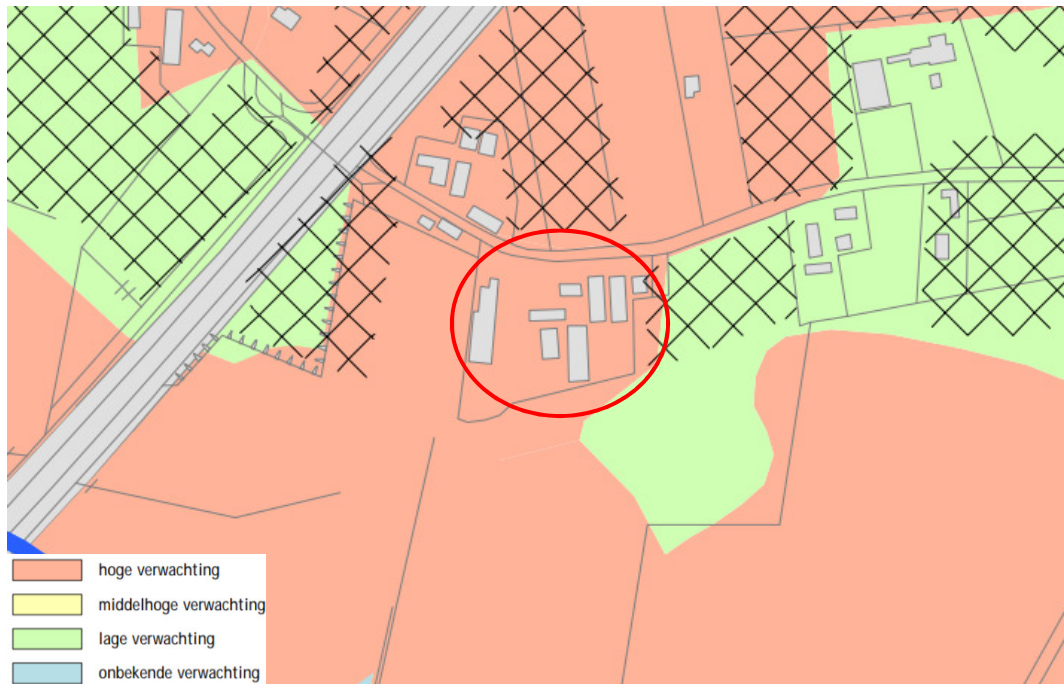
**4.9 Archeologie en cultuurhistorie****4.9.1 Archeologie****Wettelijk beleidskader**

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Om deze reden heeft de gemeente Halderberge eigen beleid opgesteld in de vorm van de gemeentelijke beleidsnota 'Ons ongeschreven verleden'.

**Beleidsnota Halderberge 'Ons geschreven verleden'**

De gemeentelijke Beleidsnota Halderberge 'Ons ongeschreven verleden', zoals vastgesteld op 22 september 2011, heeft tot doel het archeologische erfgoed van de gemeente te beschermen en ontsluiten. Bij alle ruimtelijke plannen en ontwikkelingen, op structuur-, bestemmings- en vergunningsniveau, dienen de archeologische waarden volwaardig te worden meegewogen. Om een goede afweging te kunnen maken is archeologische kennis noodzakelijk. Als basiskennis dienen de vastgestelde archeologische advieskaarten. Vaak is meer gedetailleerde informatie noodzakelijk om een goede afweging te kunnen maken voor het beschermen van het archeologisch erfgoed. Om deze informatie te verkrijgen, dient onderzoek plaats te vinden.

Om inzicht te krijgen in welke archeologische vondsten in de gemeente Halderberge verwacht kunnen worden, hanteert de gemeente een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart maakt een onderscheidt tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Op de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Kaartuitsnede (kaartbijlage 4) archeologische beleidskaart Halderberge (alle perioden (Laar Paelolithicum – Nieuwe tijd) met rood omcirkeld het plangebied met de hoge archeologische verwachtingswaarde. De zware markering geeft de verstoorte gebieden aan.

Deze verwachtingswaarde is door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' in het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' juridisch-planologisch vastgelegd. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Blijkens de regels behorende bij de dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 40 cm.

Onderhavig initiatief voorziet in de sloop van de huidige bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van enkele bedrijfsgebouwen. Conform het vigerende bestemmingsplan geldt een vrijstelling van archeologisch ter plaatse van het huidige bouwvlak. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

## 4.9.2 Cultuurhistorie

### Algemeen

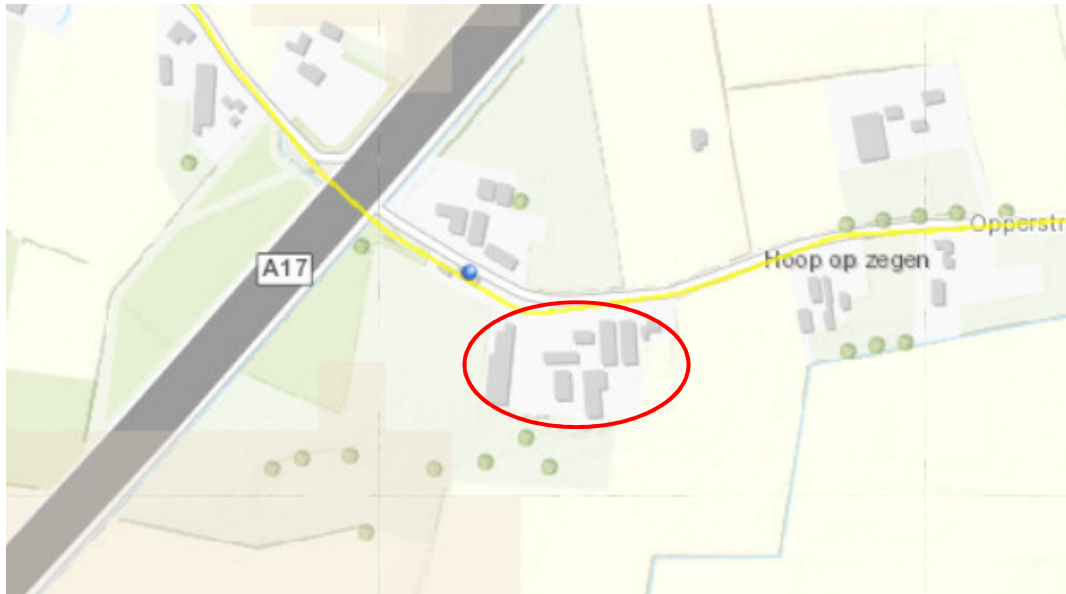
Op 5 juli 2011 heeft een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden. Sinds 1 januari 2012 dient ieder bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden te bevatten. Door de wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De opsteller en vast-

steller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### Toetsing initiatief

Bestemmingsplannen in de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van de bescherming van waardevolle cultuurhistorische elementen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan de bepalende cultuurhistorische elementen.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Het perceel Opperstraat 2a, 4 en 4a is aan een historische geografische lijn met een redelijk hogere waarde gelegen. Ten noordwesten van het plangebied is de boerderij Opperstraat 2 aangeduid als 'overige bouwkunst'. Het plangebied is gelegen in de regio 'West-Brabantse Venen'.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Halderberge

Op de cultuurhistorische waarden van de gemeente Halderberge is de Opperstraat aangeduid als 'historische weg'. Deze historische weg was in het verleden tevens in het plangebied gelegen, namelijk tussen de woningen Opperstraat 2 en 4a. Deze weg is in het huidige straatbeeld niet meer herkenbaar. De boerderij is op de kaart aangeduid als 'overig historische bouwkunst'. Het bebouwingscluster Opperstraat 1,2 en 5 is aangeduid als 'oud erf'.

Gezien het feit dat er geen cultuurhistorische elementen/structuren meer in het plangebied aanwezig zijn en de omliggende elementen/structuren niet geschaad worden, kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vormt.

#### 4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten noorden van de Opperstraat, ten noorden van het plangebied, is een waterleiding gelegen. Doordat de waterleiding gelegen is buiten het plangebied is geen sprake van enige belemmering.

Ten oosten en westen van het plangebied zijn twee hoogspanningsverbindingen aanwezig. De ten oosten gelegen hoogspanningsverbinding betreft een 150 kV verbinding en de ten westen gelegen hoogspanningsverbinding een 380 kV verbinding. Het plangebied ligt op een afstand van respectievelijk 420 en 610 meter. Gelet op de dusdanige afstand tussen het plangebied en de hoogspanningsverbindingen zijn geen belemmeringen te verwachten.

#### 4.11 Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling

##### 4.11.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Komt een activiteit niet voor in kolom 1, dan geldt er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). Voor deze afweging gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

##### 4.11.2 Activiteiten en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;

- b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het plan voorziet in het amoveren van de voormalige bedrijfsbebouwing en het herbestemmen van de bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Er is geen sprake van een activiteit genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

#### **4.11.3 Toetsing initiatief**

Aangezien er hier niet gesproken kan worden van een 'stedelijke ontwikkeling' is de activiteit dus niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig en hoeft er ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. De activiteit komt niet voor in kolom 1 van de C- of D-lijst uit het besluit.





## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Toetsing aan wijzigingsregels

De gemeente Halderberge heeft op 14 december 2017 het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' vastgesteld. De vigerende bestemmingen voor de percelen Opperstraat 2a, 4 en 4a zijn nader toegelicht in paragraaf 1.3 van onderhavige toelichting.

Onderhavig plan maakt gebruik van de wijzigingsbevoegdheid voor de wijziging naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB'. De wijzigingsbevoegdheid behorende tot dit plan is te vinden in artikel 4.8.9. Om de agrarische bestemming te veranderen, dient voldaan te worden aan diverse voorwaarden. Tevens verdwijnt het agrarisch bouwvlak.

### 5.2 Vormgeving aan het wijzigingsplan

Na wijziging zal het perceel deels de bestemming 'Wonen' krijgen en deels de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' behouden. Het agrarische bouwvlak zal geheel vervallen. De landschappelijke inpassing wordt geregeld middels de bestemming 'Groen' en een aanduiding.

Voor wat betreft de planregels zijn/blijven de overeenkomstige regels van het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan, van toepassing. In de regels van dit wijzigingsplan zijn de regels van het 'moederplan' daarom onverkort van toepassing verklaard op dit wijzigingsplan. Deze zijn aangevuld met regelingen omtrent de landschappelijke inpassing en sloop.

Het wijzigingsplan 'Opperstraat 2a, 4 en 4a, Oud Gastel' van de gemeente Halderberge bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting.



## 6 Haalbaarheid

### 6.1 Uitvoerbaarheid

Er is sprake van een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook de eventuele planschade is geregeld. Daarnaast is een overeenkomst voor verankering van de landschappelijke inpassing gesloten. Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan het planvoornemen.

### 6.2 Procedures

#### 6.2.1 Vooroverleg

Het ontwerpwijzigingsplan 'Opperstraat 2a, 4, 4a, Oud Gastel' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen: Gasunie, DNWG, namens Zeeland Refinery/ Total (hierna: ZR), Zebra Gasnetwerk B.V. (hierna: ZEBRA) en Dow Benelux BV (hierna: DOW), Brandweer en Rijkswaterstaat. Daarnaast is het formulier t.b.v. vooroverleg van de provincie Noord-Brabant ingevuld. De vooroverlegreacties en het formulier zijn als bijlage bij het onderhavige wijzigingsplan bijgevoegd, hierna wordt ingegaan op de reacties.

- Gasunie: Het plangebied ligt binnen de 1% letaliteitsgrens van de meest nabijgelegen leiding van de Gasunie. Doordat het groepsrisico is verantwoord, voldoet het plan aan de door de Gasunie gestelde eisen aan de verantwoording.
- DNWG: Gelet op de afstand tussen het plangebied en de leidingen van ZR en ZEBRA is aangegeven dat er geen bezwaren zijn. De leiding van DOW ligt binnen het invloedsgebied. De ontwikkeling valt buiten de PR 10-6 contour, waardoor er vanuit DOW ook geen bezwaren zijn.
- Brandweer: door de brandweer is aangegeven dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Door de brandweer is aangegeven dat de opkomsttijd van de brandweer circa 12 minuten is. Daarnaast adviseert de brandweer een geboorde put aan te leggen met een capaciteit van 90 m<sup>3</sup>/h.
- Rijkswaterstaat: Rijkswaterstaat ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- Provincie Noord-Brabant: formulier t.b.v. vooroverleg ingevuld. er zijn geen provinciale belangen in het geding, het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De vooroverleg reacties hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen.

#### 6.2.2 Ter visie legging

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf donderdag 13 juni 2019 gedurende zes weken, tot en met 24 juli 2019, na bekendmaking in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van 12 juni 2019 ter visie gelegen. Belanghebbende zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Het wijzigingsplan is vastgesteld op 20 augustus 2019.