



WIJZIGINGSPLAN
UILENSPIEGELWEG 12, BOSSCHENHOOFD
GEMEENTE HALDERBERGE

Crijs Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijs-rentmeesters.nl

I: www.crijs-rentmeesters.nl

Crijs Rentmeesters bv

Februari 2022

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan	Uilenspiegelweg 12, Bosschenhoofd
Imro nummer	NL.IMRO.1655.BPW6050-C001
Contactpersoon	G. Bosmans

Voorontwerp	Juni 2021
Ontwerp	November 2021
Vastgesteld	Februari 2022

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Vigerend planologisch regime	8
1.3	Doel	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.1.1	Begrenzing plangebied	9
2.1.2	Invulling plangebied	9
2.2	Beoogde situatie	12
2.2.1	Inleiding.....	12
2.2.2	Landschappelijke inpassing	12
2.2.3	Verkeer en parkeren	14
3.	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	15
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	16
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Structuurvisie Halderberge 2025.....	21
3.3.2	Toets aan wijzigingsbevoegdheid	22
4.	RELEVANTE MILIEUASPECTEN.....	25
4.1	Geurhinder.....	25
4.1.1	Inleiding.....	25
4.1.2	Veehouderijen in de omgeving.....	25
4.1.3	Woon- en leefklimaat	27
4.1.4	Belangenafweging.....	28
4.1.5	Conclusie	28
4.2	Veehouderij en gezondheid	28
4.2.1	Endotoxinen	28
4.2.2	Geitenhouderijen.....	29
4.2.3	Gewasbeschermingsmiddelen	29
4.3	Bodem.....	29
4.4	Geluid.....	30

VASTGESTELD

4.5	Waterhuishouding	31
4.5.1	Inleiding.....	31
4.5.2	Relevant beleid	32
4.5.3	Waterafvoer na herontwikkeling	33
4.5.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	33
4.6	Luchtkwaliteit.....	33
4.6.1	Inleiding.....	33
4.6.2	Blootstelling aan verontreiniging	34
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	36
4.8	Externe veiligheid	37
4.8.1	Inleiding.....	37
4.8.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	37
4.8.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	37
4.8.4	Beoordeling van het plangebied.....	38
4.8.5	Verantwoording groepsrisico.....	40
4.8.6	Conclusie	40
4.9	Besluit m.e.r.	40
4.10	Archeologie	41
4.10.1	Verdrag van Valletta.....	41
4.10.2	Wet op de archeologische monumentenzorg.....	41
4.10.3	Archeologiebeleid gemeente Halderberge	41
4.11	Cultuurhistorie	42
4.11.1	Historie Halderberge	42
4.11.2	Dekzandrug Bosschenhoofd-Hoeven.....	44
4.11.3	Beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge	44
4.12	Natuur	45
4.12.1	Inleiding.....	45
4.12.2	Gebiedsbescherming	45
4.12.3	Soortenbescherming.....	47
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	48
5.1	Inleiding	48
5.2	Verbeelding	48
5.3	Regels	48
6.	UITVOERBAARHEID.....	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2.1	Procedure	49
6.2.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	49

6.2.3	Omgevingsdialoog	49
6.2.4	Zienswijzen	50

Bijlagen:

1. Verslag omgevingsdialoog
2. Bodemrapport
3. Standaard advies Veiligheidsregio
4. Standaard Verantwoording Groepsrisico

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de beoogde herontwikkeling van de locatie Uilenspiegelweg 12 te Bosschenhoofd gemeente Halderberge, hierna 'plangebied' genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats'. Ter plaatse wordt al geruime tijd geen bedrijf meer gevoerd.

Beoogd wordt om de bedrijfswoning om te zetten naar reguliere burgerwoning. Het plangebied wordt daarmee bestemd naar 'Wonen' ter plaatse van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen. Een gedeelte van de gronden wordt bestemd als 'Agrarisch' Navolgende figuur betreft een luchtfoto met daarop het plangebied en de omgeving hiervan weergegeven. Het plangebied is omkaderd met een bolletjeslijn.

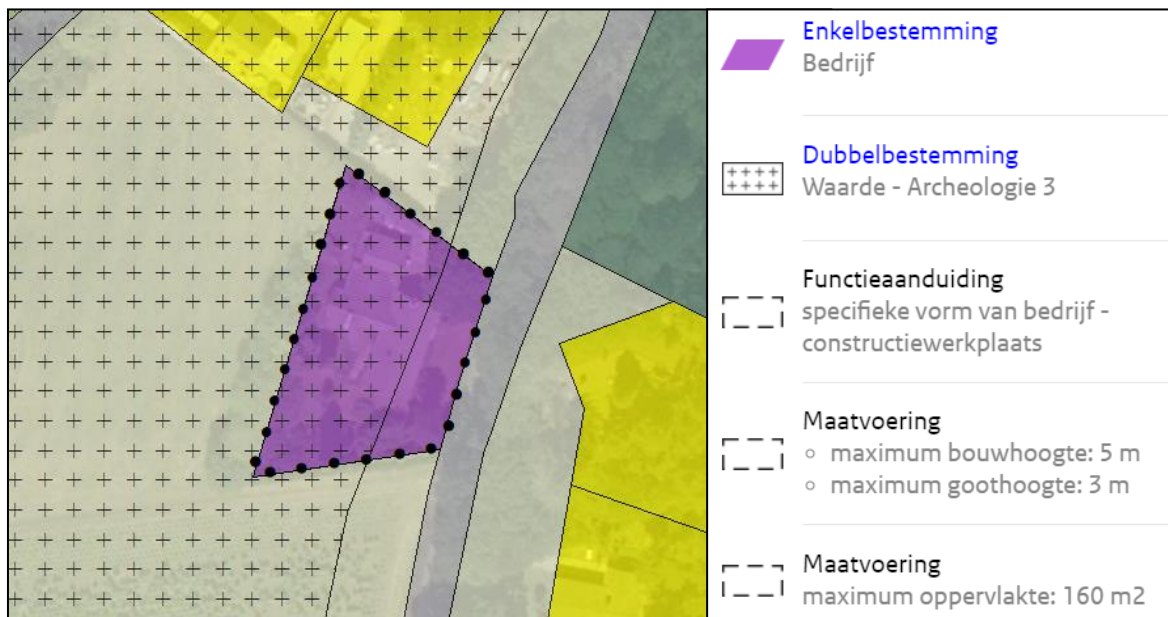


Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

De beoogde herontwikkeling van het plangebied past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Wel biedt artikel 6.5.2 van het bestemmingsplan onder voorwaarden de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

1.2 Vigerend planologisch regime

De gemeenteraad van Halderberge heeft op 12 oktober 2017 het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', met aanvullend besluit van 14 december 2017, vastgesteld. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructiewerkplaats' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - 5', 'milieuzone – boringsvrije zone' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Ter plaatse gelden tevens maatvoeringseisen voor de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwd oppervlak aan bedrijfsbebouwing. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Artikel 6.5.2 van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

1.3 Doel

Dit wijzigingsplan dient ter motivering bij de te volgen procedure bij wijziging van de vigerende bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' middels een wijzigingsprocedure, met gebruikmaking van artikel 6.5.2 van het vigerende bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, welke tezamen het juridisch bindende deel vormen, en onderhavige toelichting ter motivering van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het vigerende bestemmingsvlak en bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Hoeven, sectie G, nummer 2781. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer, geprojecteerd op een luchtfoto, waarbij het plangebied is omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Invulling plangebied

Op het perceel is sprake van een vrijstaande woning met bijgebouwen. Een deel van deze bijgebouwen is aangebouwd aan het hoofdgebouw. Een groot deel van de omliggende tuin is omzoomd met opgaande beplanting. Het perceel wordt middels één inrit ontsloten aan de Uilenspiegelweg te Bosschenhoofd. Voorheen was op het perceel tevens bebouwing aanwezig in de vorm van een kas, kippenhokje en een container. Initiatiefnemer heeft, vooruitlopend op deze procedure, deze opstallen gesaneerd. Navolgende figuren geven een overzicht van het plangebied in de situatie tot voorkort en in de huidige situatie.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied (d.d. 24-1-2021) en situatie gezien vanaf de Uilenspiegelweg (Streetview)

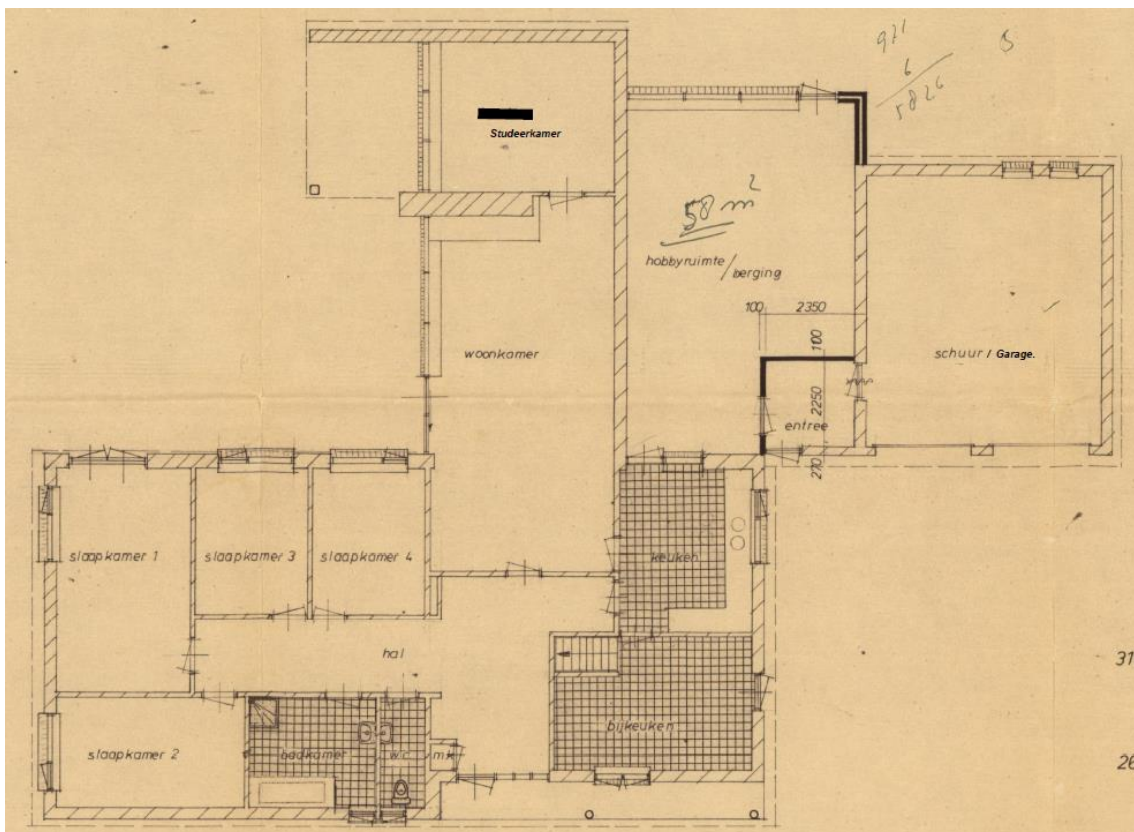
De woning beschikt over een keuken met bijkeuken, badkamer, woonkamer, vier slaapkamers, kantoor c.q. studeerkamer, hobbyruimte c.q. berging. De hobbyruimte is in '92 aangebouwd. Voor die tijd stond de schuur vrijstaand. Navolgende figuur geeft de indeling van de woning weer.

Navolgende figuren geven een beeld van het plangebied in de huidige situatie. Een deel van de uitheemse beplanting (coniferen) is verwijderd en de kas, het kippenhok en de container zijn gesaneerd.

VASTGESTELD



Figuur 5: huidige situatie plangebied



Figuur 6: Lay-out begane grond

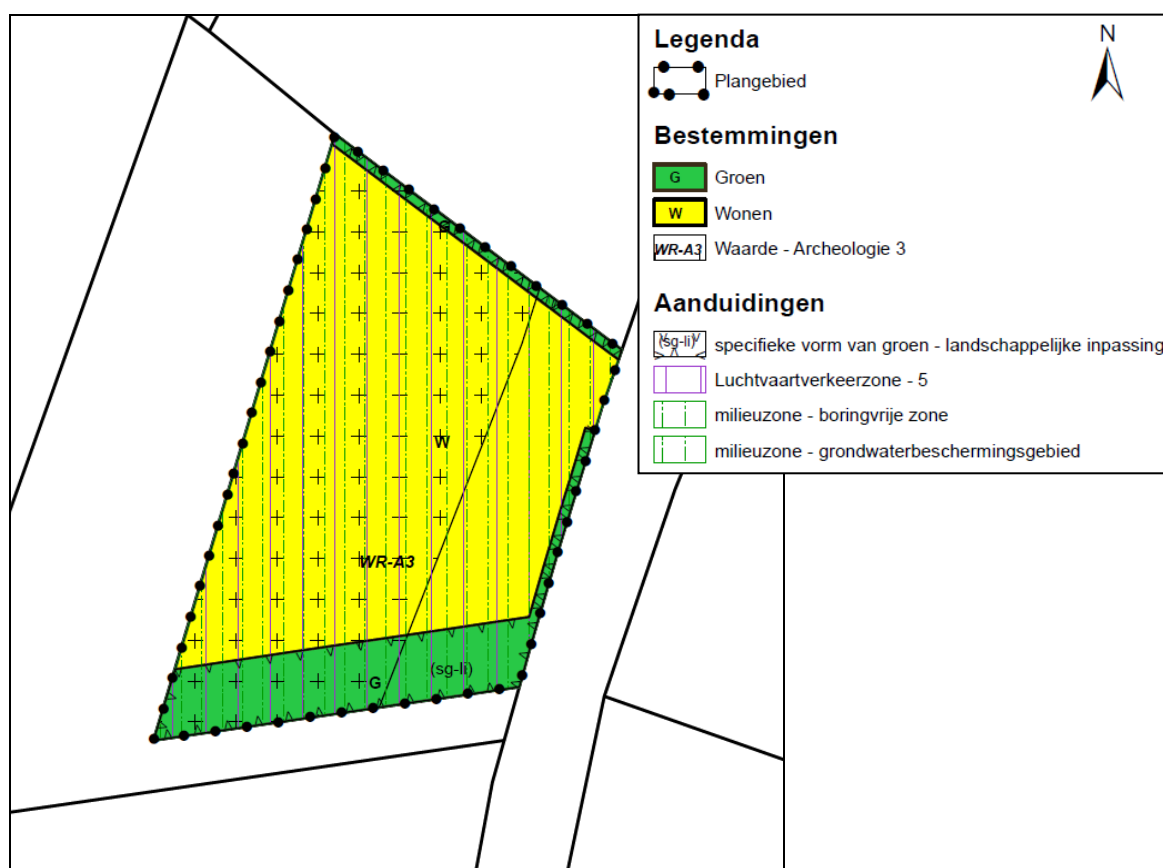
VASTGESTELD

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals gesteld in artikel 6.5.2 van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van het herbestemmen van de bedrijfslocatie naar een reguliere woonbestemming. Het woonbestemmingsvlak krijgt een omvang van circa 1.500 m². De overige gronden binnen het plangebied zullen worden omgezet de bestemming 'Groen' met functiaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge heeft in september 2020 besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde wijziging. Op navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tevens tot onderhavig wijzigingsplan.



Figuur 7: Beoogde planologische situatie

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is in de huidige situatie reeds behoorlijk landschappelijk ingepast. De beplanting kende niet overal een hoge kwaliteit en was deels uitheems. De uitheemse beplanting is reeds verwijderd. De confinerenhaag op de zuidelijke perceelsgrens zal worden vervangen door een opgaande struweelhaag van inheems sortiment. De geschoren haag aan de voorzijde wordt eveneens vervangen door een haag van inheems sortiment. De overige beplanting blijft behouden en vormt de inpassing aan de westzijde van het perceel. De inpassing bestaat uit o.a. hazelaar, esdoorn, zomereik. Op de noordelijke perceelsgrens staat een haag van wilde liguster.

VASTGESTELD

Ingevolge de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' wordt voor onderhavige ontwikkeling (categorie 2) een landschappelijke inpassing vereist van tweemaal de lange zijde van het gewijzigd bestemmingsvlak plus eenmaal de korte zijde, keer een totaal van 3 meter. Dat geeft een totale benodigde inpassing van 372 m². Binnen het plangebied wordt hieraan voldaan door aan het te handhaven sortiment een struweelhaag toe te voegen van 35 meter bij 6 meter en de uitheemse haag aan de voorzijde (a 25 meter) te vervangen door een haag uit inheems sortiment. De struweelbeplanting met een oppervlak van 360 m² (grosso modo) aan de westzijde blijft eveneens behouden maar is niet geplant binnen het plangebied. Wel is het kadastraal perceel in eigendom van de initiatiefnemer. Navolgende figuren laten de te behouden inpassing zien.



Figuur 8: Landschappelijke inpassing westzijde

Navolgende figuur heeft de toekomstige landschappelijke inpassing weer.



Figuur 9: Uitsnede beplantingsplan

2.2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Uilenspiegelweg. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt enkel de voormalige bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Er zal geen sprake zijn van toevoeging van een extra wooneenheid, waarmee dan ook de beoogde herontwikkeling geen effect zal hebben op de Uilenspiegelweg.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal geen toename zijn van woningen, waarmee dan ook geen extra parkeergelegenheid benodigd is. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Dit wijzigingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke 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.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt enkel de bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. De beoogde herontwikkeling heeft geen stedelijke ontwikkeling tot gevolg. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening, thans nog de Interim omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

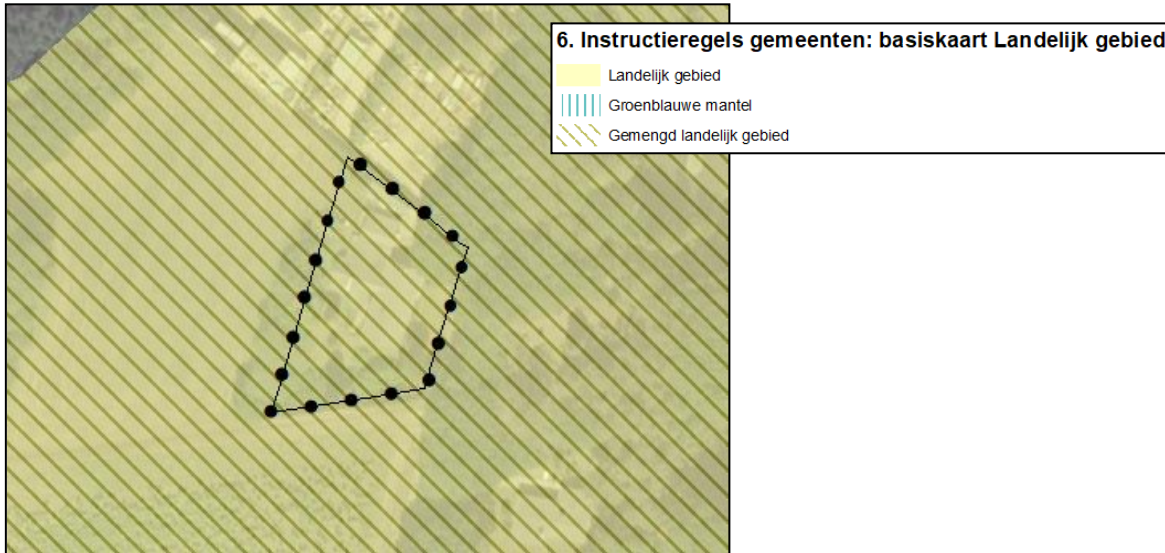
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks

voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

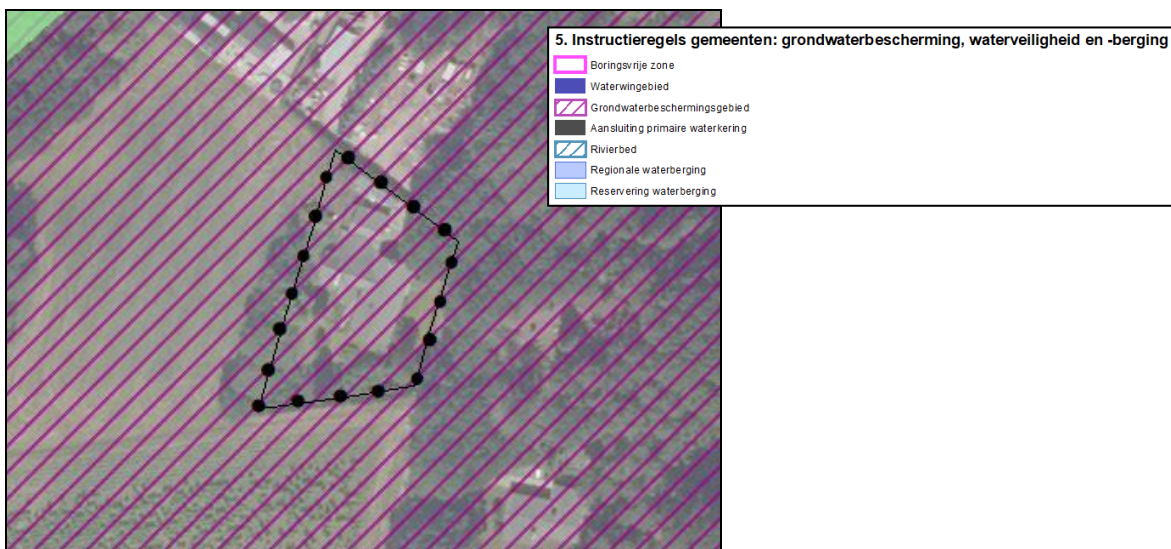
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij omkaderd met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 10: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels gelden voor het wonen binnen het landelijk gebied; hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de 'Groenblauwe mantel' en het 'Gemengd landelijk gebied'. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de regels voor het wonen binnen het landelijk gebied.



Figuur 11: Aanduiding plangebied op themakaart 5: grondwaterbescherming, waterveiligheid,- berging

Het plangebied kent de aanduiding 'Borgingsvrije zone' en 'Grondwaterbeschermingsgebied'. Grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones liggen als een schil rond de waterwingebieden. De grens van deze gebieden is de lijn, van waaraf het grondwater een periode van 25 jaar nodig heeft om de pompputten te bereiken (de 25-jaars zone). In enkele zeer kwetsbare gebieden is de 100-jaars zone aangewezen, vanwege de bijzondere kwetsbaarheid van de winning. Bij een boringsvrije zone wordt het water gewonnen uit een dieper pakket die wordt afgesloten door een kleilaag. De vaststelling van de zonegrens wordt bepaald door de horizontale reistijd van 25 jaar in het watervoerend pakket waaruit onttrokken wordt.

Het verschil tussen de grondwaterbeschermingsgebieden en de boringsvrije zones is dat zich in een borings- vrije zone tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken een aaneengesloten slecht doordringbare kleilaag bevindt. In de grondwaterbeschermingsgebieden ontbreekt zo'n laag, of deze is niet aaneengesloten of dun. Grondwaterbeschermingsgebieden zijn daarmee kwetsbaarder voor verontreinigingen en aantastingen vanaf maaiveld dan boringsvrije zones.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve consequenties tot de waterhuishouding tot gevolg.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied omgezet naar reguliere burgerwoning. Geen uitbreiding van bebouwing wordt beoogd, overtollige bebouwing wordt gesloopt. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Interim omgevingsverordening is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Als uitwerking van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening (destijds nog 3.2 van de Verordening ruimte) heeft de gemeente Halderberge de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' van toepassing verklaard. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant toepassing geven aan de vereiste kwaliteitsverbetering. De notitie is vastgesteld in het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO) d.d. 18 december 2014. Gemeente Halderberge heeft deze notitie verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

In navolgende subparagraaf wordt deze structuurvisie nader toegelicht. Daaruit blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals gesteld in het gemeentelijk beleid en daarmee dan ook zoals gesteld in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.5 Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

De notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant toepassing geven aan artikel 3.2. van de Verordening ruimte. De notitie is vastgesteld in het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO) d.d. 18 december 2014. Gemeente Halderberge heeft deze notitie verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

De notitie biedt:

- *Een eenduidig regionaal beleidskader en methodiek voor de West-Brabantse gemeenten, met uitzondering van de gemeente Steenbergen, met instemming van de provincie Noord-Brabant;*
- *Duidelijkheid over hoe aan het principe Kwaliteitsverbetering van het landschap uitvoering gegeven kan worden in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte;*
- *De mogelijkheid tot maatwerk. Voor gemeenten is het mogelijk om de 'couleur locale' te behouden.*

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

Deze invloed wordt onder meer bepaald door:

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

De beoogde herontwikkeling is passend binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. De sanering van overtollige bebouwing en de te realiseren landschappelijke inpassing van het plangebied leiden tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving.

Hiermee rekening houdend heeft de regio de volgende categorieën onderscheiden:

- Categorie 1:

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

- Categorie 2:

Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

- Categorie 3:

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied valt te typeren als een categorie 2 ontwikkeling.

“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.”

De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met (de impact van) de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is maatwerk. De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing. Een beschrijving hiervan is gegeven in paragraaf 2.2.3.

Met de beoogde herontwikkeling wordt invulling gegeven aan de eisen zoals deze worden gesteld in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

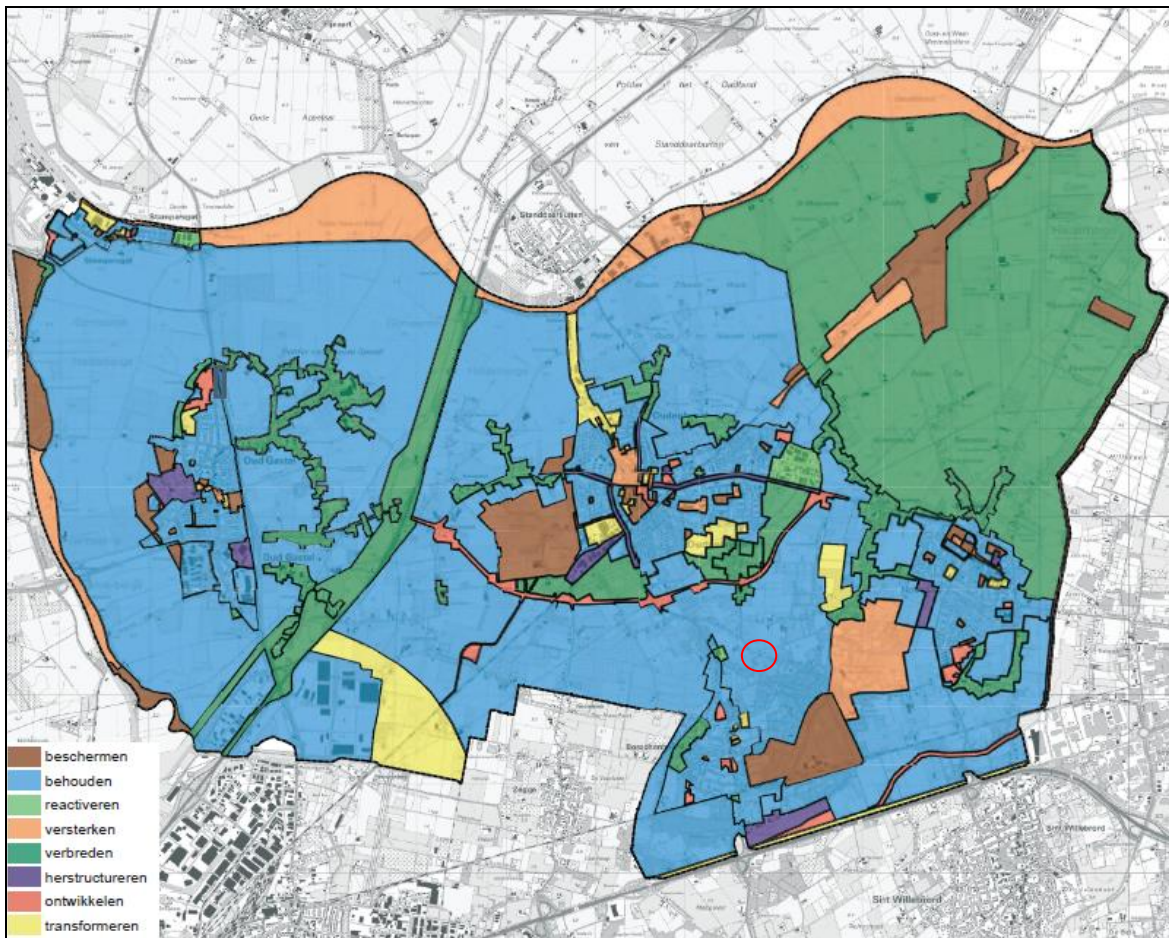
3.2.2.6 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen binnen Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Artikel 3.69 sub c regelt dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, als verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Beoogd wordt om de bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied om te zetten naar reguliere burgerwoning. Deze woning wordt niet gesplitst in meerdere woonfuncties. Voldaan wordt aan de voorwaarden voor omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Halderberge een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld. Op 20 juni 2013 is de 'Structuurvisie Halderberge 2025' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt omschreven wat het toekomstbeeld is van de gemeente Halderberge. Tevens wordt uiteengezet welke strategie daarvoor wordt gehanteerd. Onderdeel van de structuurvisie is de 'overzichtskaart strategieën gemeente Halderberge'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven, waarop het plangebied is aangeduid met een rode cirkel.



Figuur 12: Uitsnede overzichtskaart strategieën gemeente Halderberge

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Behouden'. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeentewaar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen.

Het hergebruik van de woning en het renoveren daarvan past binnen het beleid voor het gebied.

VASTGESTELD

3.3.2 Toets aan wijzigingsbevoegdheid

3.3.2.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' vigerend. Artikel 6.5.2 van het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Artikel 6.5.2 van het vigerende bestemmingsplan stelt het navolgende:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming: 'Wonen', voor zover het de voormalige bedrijfswooning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. het bedrijf ter plaatse is beëindigd;*
- b. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m² met daarin de voormalige bedrijfswooning met bijhorende bouwwerken, erven en verhardingen. Gelijktijdig vindt wijziging plaats van de overige gronden naar de overeenkomstig aangrenzende bestemming Agrarisch, 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';*
- c. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij:*
 - 1. maximaal 10% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 240 m²;*
 - 2. in uitzondering op sub c onder 1 mag ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' maximaal 20% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 240 m²;*
- d. 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';*
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen gehandhaafd te blijven;*
- f. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;*
- g. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;*
- h. er dient te worden voldaan aan de parkeernorm zoals aangegeven in artikel 39.2.”*

3.3.2.2 Toets aan wijzigingsbevoegdheid artikel 6.5.2

Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 6.5.2 van het vigerende bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming: 'Wonen', voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. het bedrijf ter plaatse is beëindigd;
De bedrijfsactiviteiten zijn reeds geruime tijd beëindigd.

- b. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m² met daarin de voormalige bedrijfswoning met bijhorende bouwwerken, erven en verhardingen. Gelijktijdig vindt wijziging plaats van de overige gronden naar de overeenkomstig aangrenzende bestemming Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
De woonbestemming kent een oppervlakte van 1.500 m² en omvat de voormalige bedrijfswoning met bijhorende bouwwerken, erven en verhardingen. De overige gronden kennen een groenbestemming zonder bebouwingsmogelijkheden.

- c. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 10% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 240 m²;
 2. in uitzondering op sub c onder 1 mag ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' maximaal 20% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 240 m²;
Ter plaatse is geen (overtollige) bedrijfsbebouwing gesloopt. Voldaan wordt aan de geldende maatvoering voor een reguliere burgerwoning, zijnde een inhoudsmaat van 750 m³ voor de woning met daarbij maximaal 150 m² bijgebouwen.

- d. 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';
Overtollige bebouwing wordt gesloopt en uitheemse beplanting wordt vervangen. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 1.500 m². Daarmee is sprake van een categorie 2 ontwikkeling. De landschappelijke inpassing van het plangebied wordt toegelicht in paragraaf 2.2.2.

- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen gehandhaafd te blijven;
Van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is geen sprake.

- f. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
De herbestemming voorziet niet in een beperking van omliggende (agrarische) bedrijven. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 5.

- g. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
Het woon- en leefklimaat vormt geen bezwaar voor de herbestemming. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 5.

- h. er dient te worden voldaan aan de parkeernorm zoals aangegeven in artikel 39.2.
Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.3.2.3 Conclusie

Voldaan kan worden aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 6.5.2 van het vigerende bestemmingsplan.

4. RELEVANTE MILIEUASPECTEN

4.1 Geurhinder

4.1.1 Inleiding

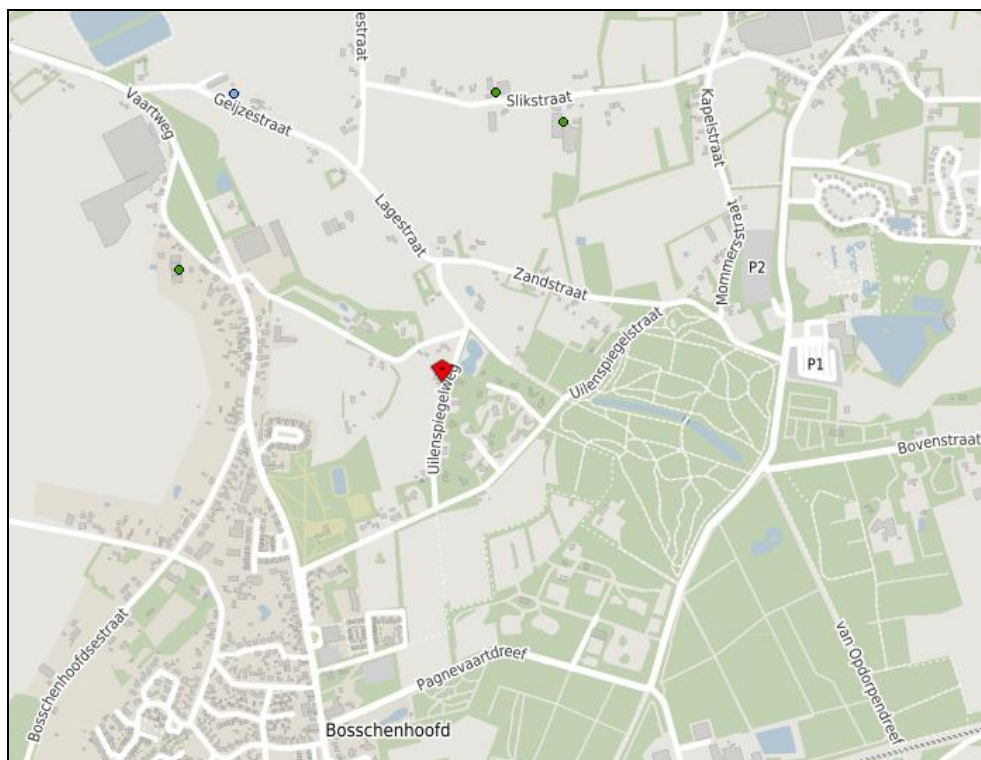
Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

4.1.2 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Alle bedrijven liggen op een afstand van meer dan 500 meter. Op navolgende figuur is de ligging van omliggende bedrijven weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven met een rode marker.



Figuur 13: Veehouderijen in omgeving plangebied

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieraantallen vergund:

4731 RB, Zwarthoofdseweg 20, OUDENBOSCH, HALDERBERGE

Beschikingsdatum: 04-06-2018
RAV-tabelversie: RAV 2017-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				Stal 2	13	46	598	0	55	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				Stal 3	4,4	20	88	0	5	0	1
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				Stal 3	6,2	2	12	0	1	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				Stal 3	5,0	5	25	0	7	0	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100				Stal 3	3,1	3	9	0	4	0	0
Totalen								76	732	0	72	0	8

Figuur 14: Vergunde dieraantallen Zwarthoofdseweg 20 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

4731 SL, Geijzestraat 8, OUDENBOSCH, HALDERBERGE

Beschikingsdatum: 05-12-2018
RAV-tabelversie: RAV 2018-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				stal	5,3	30	159	30	5	1068	5
Totalen								30	159	30	5	1068	5

Figuur 15: Vergunde dieraantallen Geijzestraat 8 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

4741 SC, Slikstraat 14, HOEVEN, HALDERBERGE

Beschikingsdatum: 15-11-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1999-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13,0	90	1170	0	108	0	13
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	48	211	0	12	0	2
Totalen								138	1381	0	120	0	15

Figuur 16: Vergunde dieraantallen Slikstraat 14 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

4741 SC, Slikstraat 13A, HOEVEN, HALDERBERGE

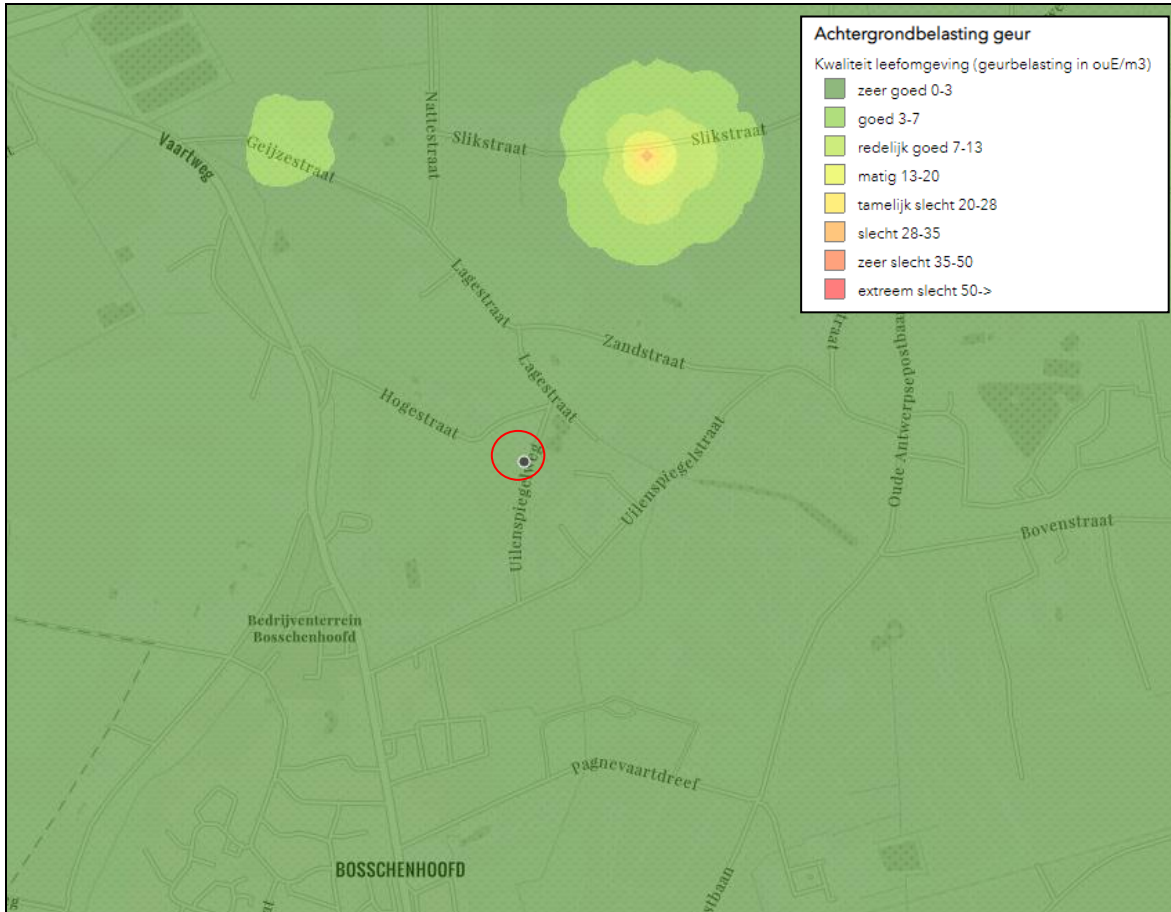
Beschikingsdatum: 02-09-2015
RAV-tabelversie: RAV 2013-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8,3	192	1594	128	50	5356,80	31
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.4				bedrijf	0,63	714	450	170	186	7354,20	25
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4.4				bedrijf	0,83	2	2	1	1	20,60	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4				bedrijf	0,45	60	27	43	3	762	2
Totalen								968	2073	342	240	13493,60	58

Figuur 17: Vergunde dieraantallen Slikstraat 13a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

4.1.3 Woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat wordt bepaald door de berekening van de achtergrondbelasting. De indicatieve achtergrondbelasting in Brabant is inzichtelijk gemaakt op kaartmateriaal. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geurkaart van de Omgevingsdienst. Het plangebied is hierbij aangeduid.



Figuur 18: Uitsnede geurkaart (Plangebied aangeduid met een rode cirkel)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. In een niet-concentratie gebied is bij een achtergrondconcentratie van (maximaal) 3 ouE/m³ sprake van 9% geurgehinderden. Conform de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is hiermee sprake van een acceptabel ('goed') woon- en leefklimaat. Gesteld kan dan ook worden dat in het kader van het aspect 'geur' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vanwege het feit dat er geen intensieve veehouderijbedrijven zijn gesitueerd binnen een straal van 600 meter is de voorgrondbelasting niet berekend.

4.1.4 Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Met de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht. Omliggende veehouderijen worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer belemmerd dan in de huidige situatie.

4.1.5 Conclusie

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van het plangebied dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen omliggende veehouderijen onevenredig in de belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect geur geen bezwaar.

4.2 Veehouderij en gezondheid

4.2.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM10) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Het plangebied is niet binnen de contouren van omliggende bedrijven. Qua ligging, grootte en aard betreft de veehouderij aan Slikstraat 13a te Hoeven de meest bepalende veehouderij ten aanzien van het aspect endotoxinen. Dit bedrijf heeft een fijnstofemissie van 58 kg.

Dit betekent dat een afstand van 12 meter moet worden aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de woning. Het veehouderijbedrijf bevindt zich op een afstand van circa 590 meter ten noorden van het plangebied. Er wordt derhalve ruimschoots aan de aan te houden afstand voldaan.

4.2.2 Geitenhouderijen

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

Binnen de gemeente Halderberge zijn geitenhouderijen gelegen, het betreft de bedrijven aan Opperstraat 13 en Noordhoeksestraat 8a in Oud Gastel. Deze inrichtingen zijn beide buiten een afstand van 2 kilometer tot het plangebied gelegen.

4.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een (nieuwe) gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Middels de beoogde herbestemming wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het kader van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' geen bezwaar.

4.3 Bodem

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling is een vooronderzoek uitgevoerd conform NEN575. Het doel van het onderzoek is het bepalen of sprake is van verdachte deellocaties die de bodemkwaliteit mogelijk negatief beïnvloeden ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend wordt de conclusie van het rapport weergegeven.

“Door middel van het uitgevoerde vooronderzoek is inzicht gekregen in verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreinigingen op de onderzoekslocatie Uilenspiegelweg 12 te Bosschenhoofd.

Op de onderzoekslocatie is geen sprake (geweest) van bodembedreigende activiteiten die de bodemkwaliteit mogelijk hebben beïnvloed.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging en derhalve geen belemmering vormt voor de aanstaande aanvraag van een bestemmingswijziging ter plaatse.”

<i>(deel)-locatie</i>	<i>opper-vlakte</i>	<i>hypo- these</i>	<i>boringen</i>		<i>analyses</i>	
<i>Perceel G2781</i>	<i>1.763 m²</i>	<i>onver- dacht</i>	<i>8</i>	<i>tot 0,5 m-mv</i>	<i>2</i>	<i>standaardpakket grond</i>
			<i>3</i>	<i>tot 2,0 m-mv/grondwater</i>		
			<i>1</i>	<i>peilbuis</i>	<i>1</i>	<i>standaardpakket grondwater</i>

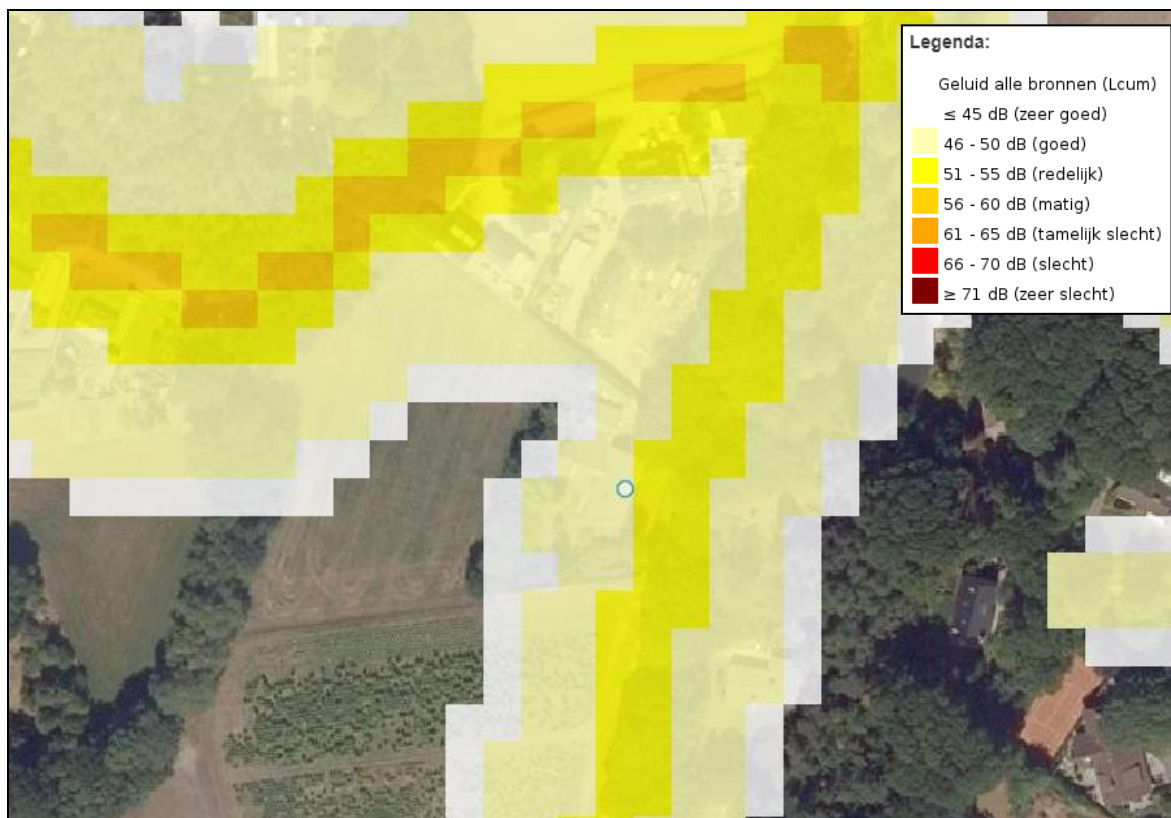
4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande bedrijfswoning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

De Uilenspiegelweg betreft een weg met een relatief lage verkeersintensiteit. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de geluidkaart van Nederland, ter plaatse van het plangebied. De bedrijfswoning is hierbij weergegeven ter hoogte van de marker.



Figuur 19: Geluid van wegverkeer in Nederland (Lden) (Bron: Atlas Leefomgeving)

De geluidbelasting op deze kaart wordt uitgedrukt in Lden (Lday-evening-night), de maat voor de gemiddelde geluidbelasting over een etmaal. Deze kaart geeft een ruwe indicatie van de geluidkwaliteit en daarmee een goed beeld van de geluidkwaliteit van aandachtsgebieden zoals woonkernen, natuur- en stiltegebieden. Ter plaatse is sprake van een geluidniveau van 45 – 50 dB. Gesteld kan dan ook worden dat het aspect wegverkeerslawaai geen bezwaar is voor de beoogde herontwikkeling.

4.5 Waterhuishouding

4.5.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. In deze paragraaf zijn de algemene uitgangspunten voor de waterparagraaf bij een ruimtelijke ontwikkeling toegelicht.

4.5.2 Relevant beleid

4.5.2.1 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, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

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

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

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

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

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

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende

mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.5.2.2 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023

De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater vanuit de Wet milieubeheer en de Waterwet. In het Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan 2020-2023 (vGRP) staat beschreven hoe de gemeente deze zorgplicht invult en bekostigt. De gemeente heeft drie zorgplichten t.a.v. stedelijk waterbeheer:

- Inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater naar een zuivering technisch werk (resultaatverplichting).
- Doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater dat perceel eigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen verwerken (inspanningsverplichting). Eventueel kan de gemeente hiervoor maatwerkvoorschriften of een gebiedsverordening instellen.
- Treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken (inspanningsverplichting). Voorwaarde hierbij is dat de maatregelen doelmatig zijn en niet tot de zorg van het waterschap/provincie behoren. De gemeente dient het loket te zijn voor grondwatervraagstukken binnen haar beheersgebied.

4.5.3 Waterafvoer na herontwikkeling

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling van het plangebied vindt geen extra oppervlakte verharding toegevoegd. De afvoer van het hemelwater en het afvalwater zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet wijzigen. Er mag geen nieuwe hemelwaterafvoer worden afgekoppeld op het riool.

4.5.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate

bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). De beoogde herontwikkeling valt hiermee binnen het begrip NIBM. Andersom dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

4.6.2 Blootstelling aan verontreiniging

4.6.2.1 Inleiding

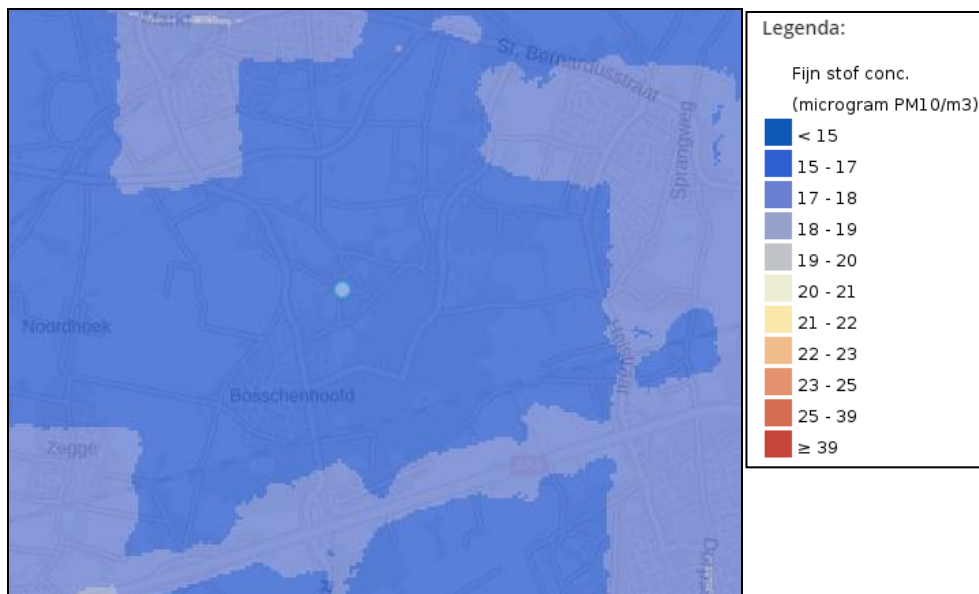
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.6.2.2 Fijn stof

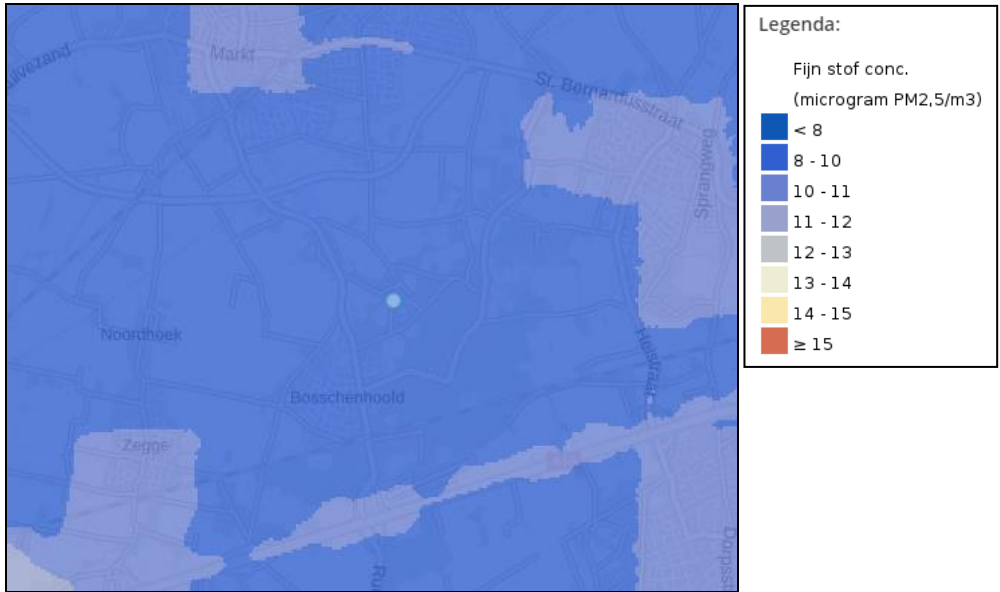
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 20: Fijn stof PM₁₀ 2019 (Bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 21: Fijn stof PM_{2,5} 2019 (Bron: Atlas leefomgeving)

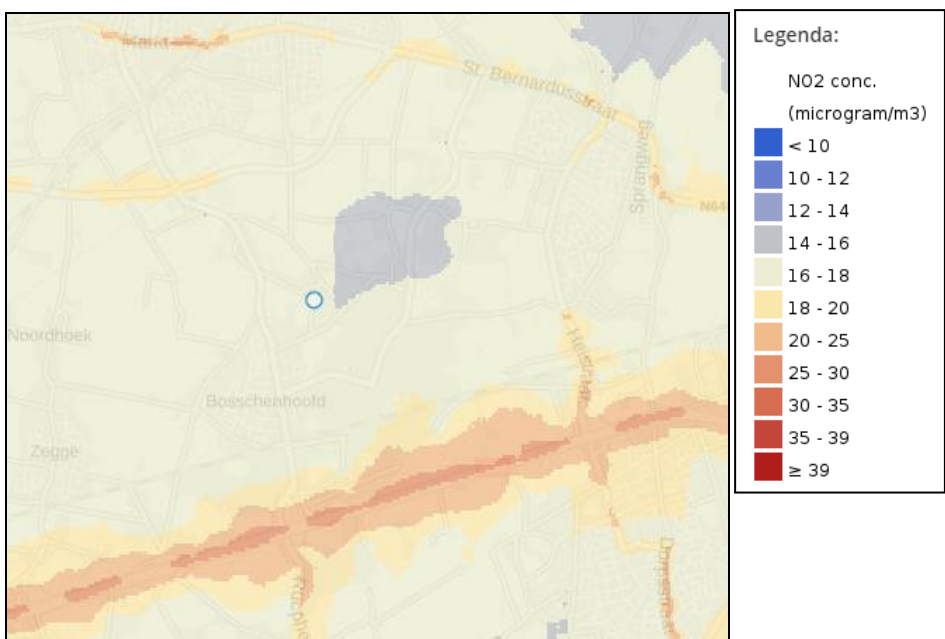
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15-17 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 8-10 µg/m³. Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar is.

4.6.2.3 Stikstof

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 22: Stikstofdioxide 2019 (Bron: Atlas leefomgeving)

VASTGESTELD

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 16-18 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dan de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die planologisch mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Uilenspiegelweg 12 kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk/buitengebied'.

In paragraaf 5.1 van deze toelichting zijn de veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied beschreven. Omliggende veehouderijbedrijven liggen op een afstand van meer dan 500 meter. Aan de richtafstanden wordt derhalve ruimschoots voldaan.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen niet-agrarische bedrijven.

In onderstaande tabel zijn deze bedrijfsbestemmingen geïnventariseerd.

Adres	Soort bedrijf	Categorie	Aan te houden afstand	Afstand tot het plangebied
Pastoor van Breugelstraat 1	Loonwerk en reparatiebedrijf	3.1	50 meter	390 meter
Pastoor van Breugelstraat 5	Agrarisch bedrijf	2	30 meter	330 meter
Pastoor van Breugelstraat 6, 8, 12	Bedrijf in milieucategorie 1 en 2	2	30 meter	450 meter
Pastoor van Breugelstraat 23	Café/restaurant	1	10 meter	350 meter
Pastoor van Breugelstraat 23a	Bedrijf in milieucategorie 1 en 2	2	30 meter	360 meter

Gesteld kan worden dat het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' geen bezwaar is voor de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Dit wijzigingsplan is onder meer getoetst aan de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Halderberge 2012-2015'. De woning aan Uilenspiegelweg 12 te Bosschenhoofd betreft een beperkt kwetsbaar object.

4.8.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.8.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

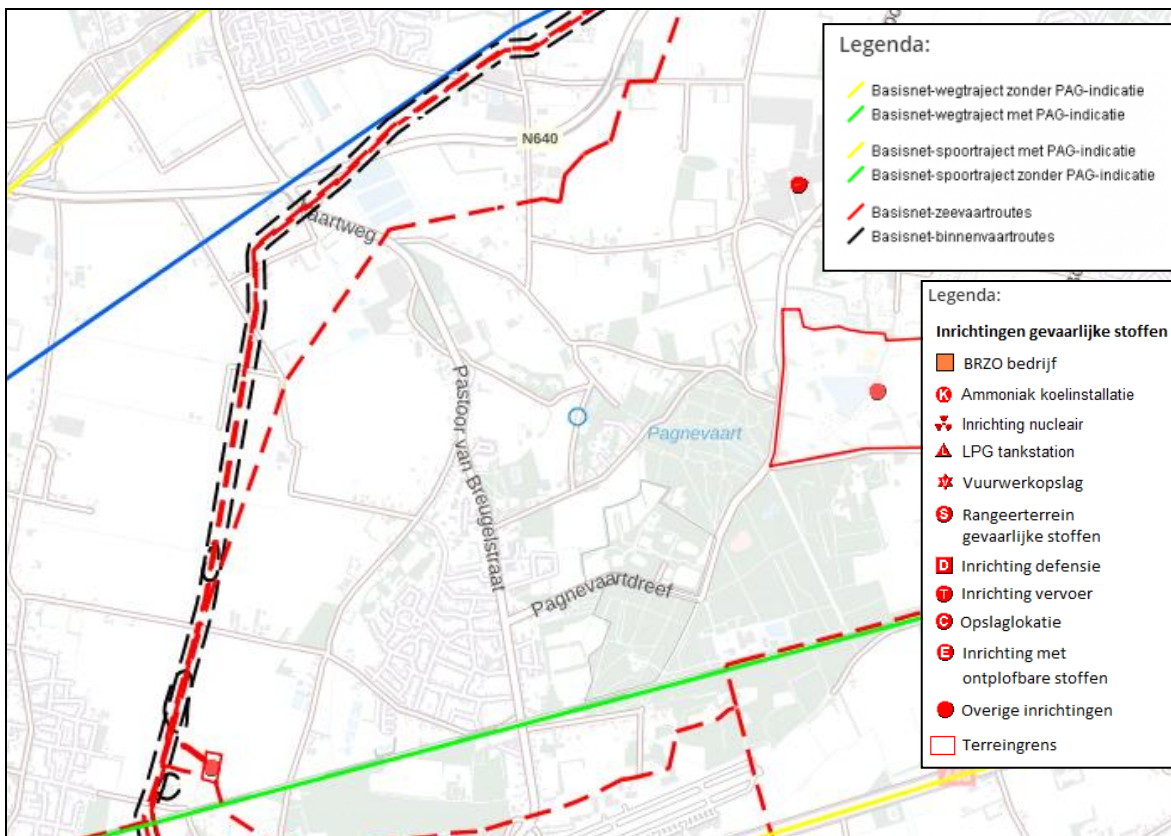
Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden

van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

4.8.4 Beoordeling van het plangebied

4.8.4.1 Inleiding

Op navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van de risicokaart met daarop alle risico-objecten en -trajecten weergegeven. Het plangebied is weergegeven middels de witblauwe stip.



Figuur 23: Uitsnede risicokaart

4.8.4.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot externe veiligheid. Het meest dicht bij het plangebied gelegen risico-object bevindt zich op een afstand van ruim 1.100 meter ten oosten van het plangebied. Interactie kan normaliter niet plaatsvinden.

4.8.4.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Halderberge bevinden zich twee spoortracés. Op gemeentelijk grondgebied lopen de trajecten Zevenbergschen Hoek – Roosendaal-Oost en Roosendaal Oost-Breda. Op basis van het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' dienen plannen die binnen een afstand van 200 meter van een spoorlijn zijn gelegen te worden getoetst.

VASTGESTELD

Heeft een spoorlijn een veiligheidszone dan mogen binnen die zone geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Indien de spoorlijn een plasbrandaandachtsgebied (PAG) heeft dan is het aan te bevelen dat plannen met geprojecteerde bouwwerken die binnen deze afstand worden gerealiseerd te verantwoorden.

Voor bestaande basisnetroutes wordt de hoogte van het groepsrisico (GR) gereguleerd door het toepassen van het GR-plafond. Het GR-plafond is verschillend voor vervoer over water, weg en spoor. Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10⁻⁷- en de PR 10⁻⁸-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). Beide trajecten bevinden zich op een afstand van meer dan 1 kilometer tot het plangebied. Interactie zal normaliter niet plaatsvinden.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Binnen de gemeente Halderberge zijn onder andere de rijkswegen A17 en de A58 en de gemeentelijke transportroutes N268, N640 en N641 wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Overeenkomstig de huidige regelgeving dienen plannen die binnen een afstand van 200 meter van een transportroute zijn gelegen te worden getoetst. Heeft een weg een veiligheidszone dan mogen binnen de zone geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 200 meter tot bovengenoemde wegen. De Rijksweg A58 bevindt zich op circa 1.8 kilometer, de Rijksweg A17 op meer dan 4 kilometer. Interactie zal normaliter niet plaatsvinden.

Over gemeentelijke wegen vindt incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats ter bevoorrading van de risicovolle inrichtingen. De intensiteit is dusdanig dat geen sprake is van een PR 10⁻⁶ contour.

Vervoer over het water

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van waterwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.8.4.4 Kabels en leidingen

Buisleidingen

Binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied bevinden zich geen buisleidingen. Interactie zal normaliter niet plaatsvinden.

Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Ten westen van het plangebied bevindt zich een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van ruim 300 meter van het plangebied en vormt daarmee geen risico voor de beoogde herontwikkeling.

4.8.5 Verantwoording groepsrisico

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

Middels de beoogde herontwikkeling worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd. De woning wordt gebruikt door bewoning door één gezin. Er is geen sprake van realisatie van een (nieuwe)functie met niet-zelfredzame personen. Er is geen sprake van hoogbouw. Het plangebied kan zowel aan de oost-, west-, als achterzijde worden verlaten bij een calamiteit. Er is sprake van de mogelijkheid van verschillende aanrijdroutes voor hulpdiensten. Gelet op de beoogde herontwikkeling, waarbij een bedrijfswoning worden omgeschakeld naar een reguliere burgerwoning en waarbij geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht, kan de toename van de hoogte van het groepsrisico als niet relevant gekenmerkt worden.

4.8.6 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied wordt geen nieuw kwetsbaar object toegevoegd en voorziet niet in een toename van het groepsrisico. De beoogde herontwikkeling is in het kader van externe veiligheid dan ook geen bezwaar.

4.9 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

4.10 Archeologie

4.10.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt 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.

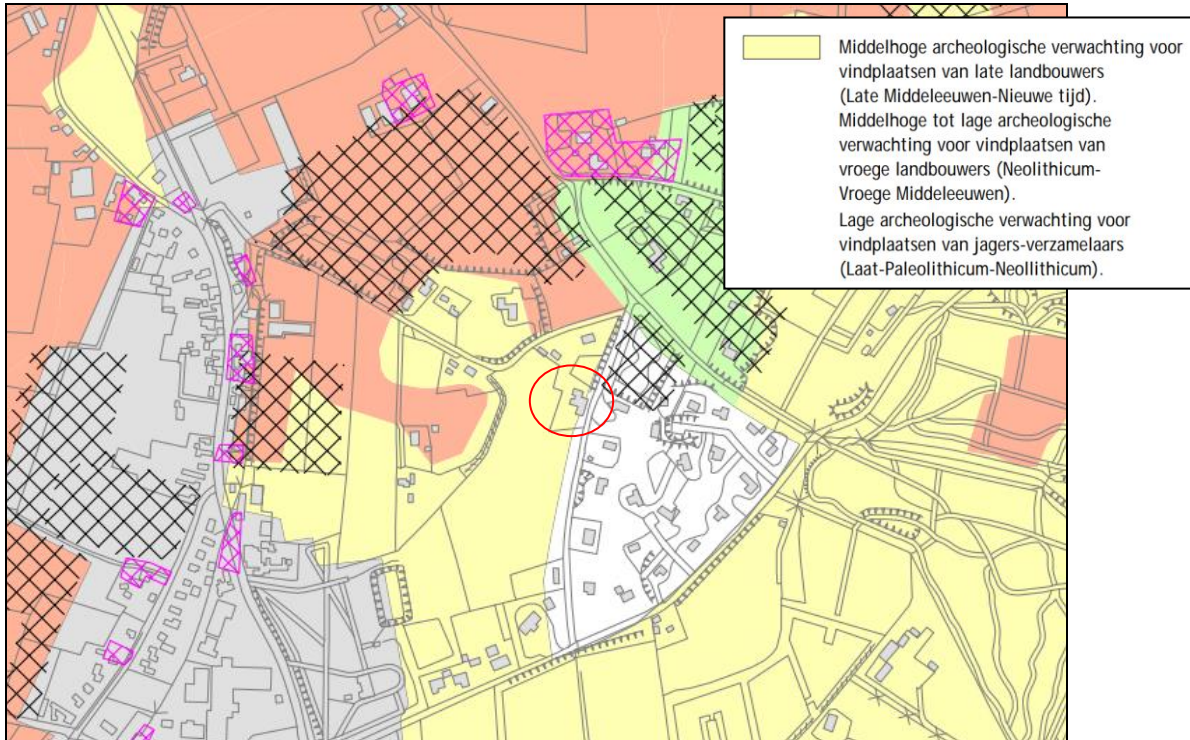
4.10.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.10.3 Archeologiebeleid gemeente Halderberge

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

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



Figuur 24: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (plangebied is aangeduid met een rode marker)

Het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Met de beoogde herontwikkeling worden geen bodemingrepen voorzien waarbij verstoring van ongeroerde gronden plaatsvindt. Onderzoek naar archeologische waarden is dan ook in het kader van de beoogde herontwikkeling niet noodzakelijk. Niettemin blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' behouden, waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst beschermd blijven.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Historie Halderberge

Het plangebied ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'West-Brabantse Venen'. De regio bestaat uit een zwak golvend dekzandlandschap op een oudpleistocene ondergrond met afsluitende kleilagen. Met uitzondering van de Roosendaalse Beek en de omgeving van Wouw waren hier van nature geen beken. Een groot gebied had daardoor een slechte ontwatering. Er ontstonden veenmoerassen waarin dikke lagen veen tot ontwikkeling kwamen. Dit veen is vrijwel geheel door de mens afgegraven. De bodem van dit gebied bestaat daardoor weer voornamelijk uit dekzand. Kenmerkend is het proces van veenontginning. Tussen 1250 en 1750 hebben hier grootschalige veenafravingen plaatsgevonden. Dit heeft de bewoningsgeschiedenis en de inrichting en vormgeving van het huidige landschap in belangrijke mate bepaald. De veenafraving geschiedde aanvankelijk in opdracht van abdijen, kloosters en gasthuizen en later vooral door compagnieën van particuliere ondernemers, wat tot uiting komt in namen als Monnikenmoer en Brouwersmoeren. Op vanouds veenvrije gronden vinden we zanddorpen van uiteenlopende leeftijd. In ongeveer vijf eeuwen is al het veen vergraven en tot turf verwerkt. Uiteraard werd er niet overal tegelijk in het veen gewerkt. De veenafraving ging van noord naar zuid. Eerst werden de venen afgegraven die het makkelijkst te bereiken waren, dus zo

VASTGESTELD

dicht mogelijk bij bevaarbaar water. Er werd een kanaal gegraven, soms met zijkanalen, om het veen te laten drogen en om er later met schepen bij te kunnen komen. Als het veen helemaal weggegraven was moest er aan een nieuw stuk begonnen worden. De turfvaart werd een eind doorgetrokken en het werk kon opnieuw beginnen. Op die manier werden de turfvaarten steeds dieper het land ingegraven en ontstonden er verschillende stelsels van turfvaarten, die ieder naar hun eigen overslaghaven of turfhoofd liepen. Deze turfhoofden lagen aan een goed bevaarbaar water, zoals de Mark. Hier werden de turven op grotere schepen geladen en naar hun bestemming vervoerd. Dat waren aanvankelijk de steden in Vlaanderen en ook Antwerpen, maar aan het eind van de Middeleeuwen kwamen ook de Hollandse steden op en werd ook daar veel van de turf naar toe gebracht. Bij sommige van deze overslagplaatsen ontwikkelde zich een groot handelscentrum, zoals Roosendaal, Oudenbosch en Leur. Andere uitvoerplaatsen werden na de turftijd bescheiden dorpen, zoals Terheijden of werden later weer weiland. Tot de meest karakteristieke elementen in de regio behoren de vele turfvaarten. De Natte of Eldersche Turfvaart bij Roosendaal, de Turfvaart ten zuidoosten van Breda en de Moervaart, tegenwoordig de Zoom geheten, bij Bergen op Zoom zijn kilometers lang. Tot de meest karakteristieke elementen in de regio behoren de vele turfvaarten. Van west naar oost zijn dat in de regio de vaarten van Bergen op Zoom (nu De Zoom genaamd), Roosendaal (3: van de Nol, van Nieuwmoer en van Rucphen), Oudenbosch, Hoeven, Etten, Leur en Breda. Turfvaarten zijn tot ruim 20 kilometer lang, behoorlijk recht en in de regel beplant met bomen. Deels liggen ze tussen dammen. Deze lange recht bomenrijen zijn erg opvallend in het landschap. Sommige vaarten voeren nog water, andere zijn nu fietspad of tot een relictenrij vervallen. Door de veenaafgravingen nam de bevolking sterk toe en kwam er ook meer grond beschikbaar om landbouw te bedrijven. Er werden nieuwe dorpen gesticht. Dat wil echter niet zeggen dat het hele gebied door de boeren in gebruik werd genomen. Grote delen bleven 'woest' liggen: heidegronden, broekbossen en vennen. In de loop van de eeuwen werden deze gronden gebruikt om landgoederen en productiebossen aan te leggen. Het oudste van deze landgoederen is de Wouwse Plantage. In 1504 werd hier op afgeveende gronden een nieuw bos met een drevenstructuur aangeplant dat in de eeuwen daarna tot een groot bosrijk landgoed met een bijhorende 19e-eeuwse nederzetting uitgroeide. In de omgeving van Rucphen zijn op grote schaal bossen aangelegd voor houtproductie en als beteugeling van stuifzanden. Delen van de woeste gronden zijn ook in de negentiende en twintigste eeuw tot landbouwgrond ontgonnen. Het verschil tussen de oude dorpen en de jonge ontginningen komt tot uiting in de percelering en het bewoningspatroon. In regio zijn twee grote kernen ontstaan, Roosendaal en Etten-Leur. Beide kernen hebben bij de snelle groei van de afgelopen decennia weinig relatie gezocht met het omliggende cultuurlandschap. Vooral de hoofdwegen en spoorlijnen hebben de ontwikkeling van het stedelijke gebied bepaald. De kernen worden verbonden door de A58. Sint-Willebrord, Rucphen en Sprundel zijn drie dorpen ten zuidwesten van Etten-Leur, die nagenoeg aan elkaar zijn vastgegroeid. Het overige deel van het voormalige veenlandschap heeft een sterk agrarisch karakter, dat gekenmerkt wordt door een relatief grote openheid, met hier daar meer besloten delen, zoals bij de Rucphense bossen en de landgoederen (Wouwsche Plantage, Visdonk en de landgoederen bij Zundert).

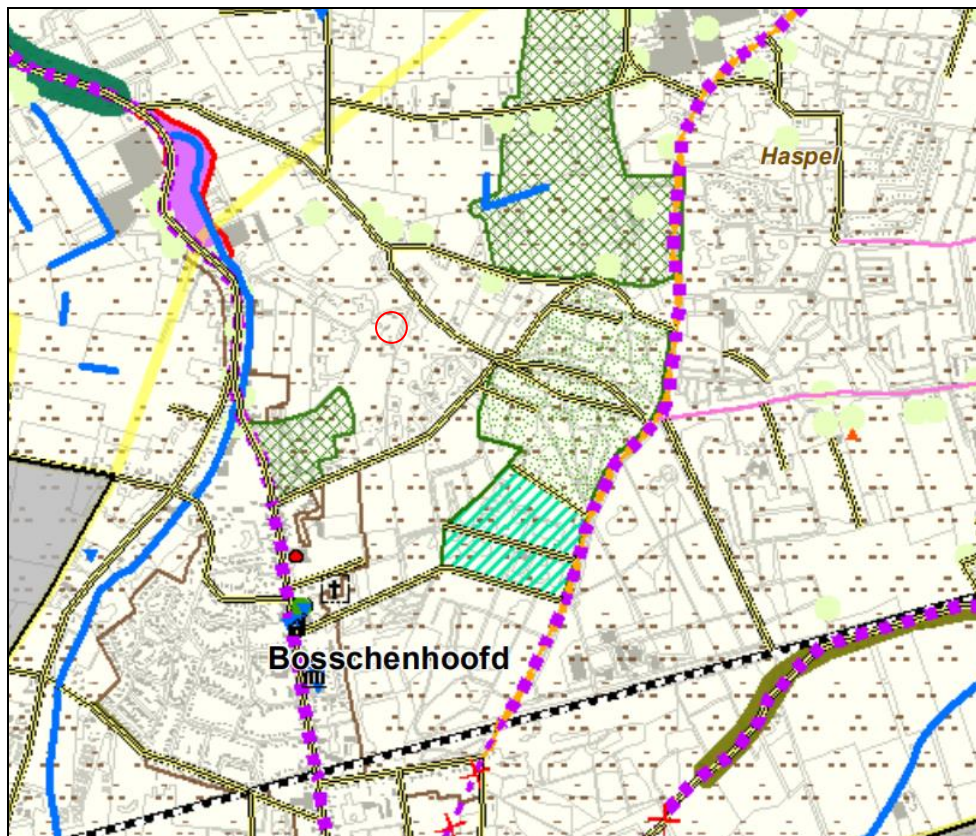
4.11.2 Dekzandrug Bosschenhoofd-Hoeven

Het plangebied is gelegen op de dekzandrug Bosschenhoofd-Hoeven. Het landschap omvat het gebied tussen de woonkernen Etten-Leur, Sint Willebrord en Oudenbosch. Een groot deel van het gebied kenmerkt zich door een licht golvend dekzandrelief. De kern wordt gevormd door een zuidwest-noordoost georiënteerde dekzandrug met in het westen het beekdal de Oudenbosche laagte, en in het oosten het beekdal van de Kibbelvaart. Iets oostelijker ligt een derde beekdal, genaamd Lökkervaart/Laaksche vaart. In het noordwestelijke richting gaat de zandrug geleidelijk over in het marien- en veenlandschap. Aan het maaiveld komen over grote oppervlakten Oude dekzanden voor die tussen 27.000 en 11.000 jaar geleden zijn afgezet. Van de Jonge dekzanden (11.000-10.000 jaar geleden) zijn slechts enkele kleinere arealen bekend. Onder het dekzand bevinden zich terrassen van de Rijn en Maas die op sommige plaatsen (nagenoeg) aan het oppervlak liggen. Door de Holocene "vernatting" van West-Brabant is het dekzand van landschap met een omvangrijk veenpakket bedekt geraakt. De groei van het veen ging tot in de middeleeuwen door. Veel van het veen is intussen verdwenen door natuurlijke erosie en ontginning vanaf de tweede helft van de 13e eeuw na Chr. In het noordoosten is waarschijnlijk nog een restant van het veen bewaard gebleven onder de zeeklei die door overstromingen in de late middeleeuwen is afgezet. Rond de gehuchten Hoeven en Bosschenhoofd komen aanzienlijke oppervlakten aan oude bouwlanden met een plaggendek (cultuurdek) voor. De indruk bestaat dat (een deel van) de cultuurdekken snel zijn aangelegd, waardoor het onderliggende dekzandprofiel nog goed intact is.

4.11.3 Beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge

Gemeente Halderberge heeft haar beleid ten aanzien van cultureel erfgoed vastgelegd in de Beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge. De nota is vastgesteld op 17 juni 2011. In de monumentale objecten en het landschap van Halderberge is nog veel terug te vinden van de geschiedenis en de ontwikkeling van de streek. Monumenten en het historische landschap vormen als het ware de beeld dragers van de Halderbergse identiteit. Bij het maken van beleidskeuzen geldt onderhavige nota als uitvoeringskader en richtlijn.

De gemeente beschikt tevens over een cultuurhistoriekaart. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart. Het plangebied is indicatief aangeduid met een rode cirkel.



Figuur 25: Uitsnede cultuurhistoriekaart Halderberge

Het plangebied is gelegen op zandgronden en is gelegen in een cultuurhistorisch landschap. De bebouwing binnen het plangebied is niet cultuurhistorisch waardevol. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

4.12 Natuur

4.12.1 Inleiding

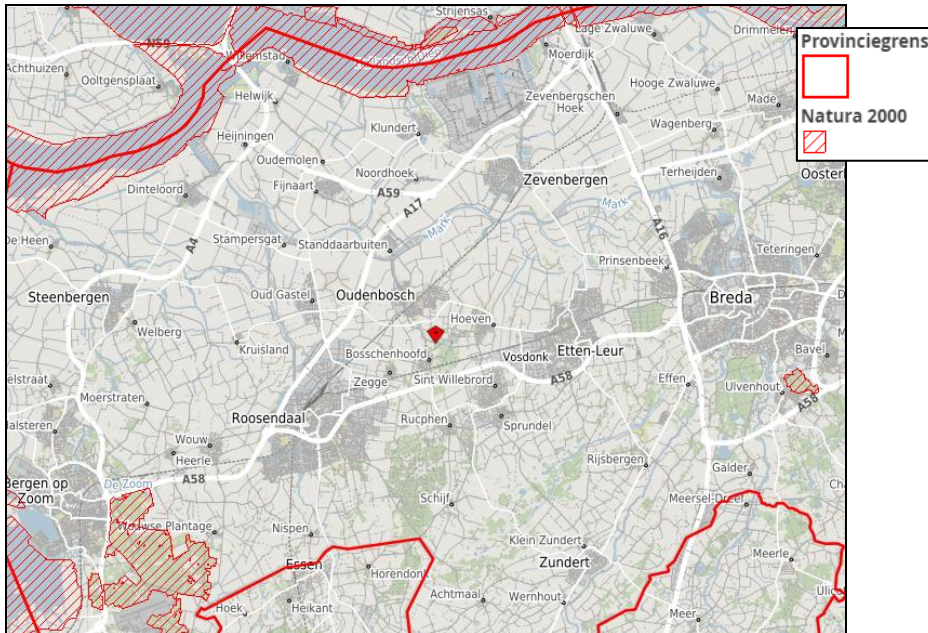
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.12.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist

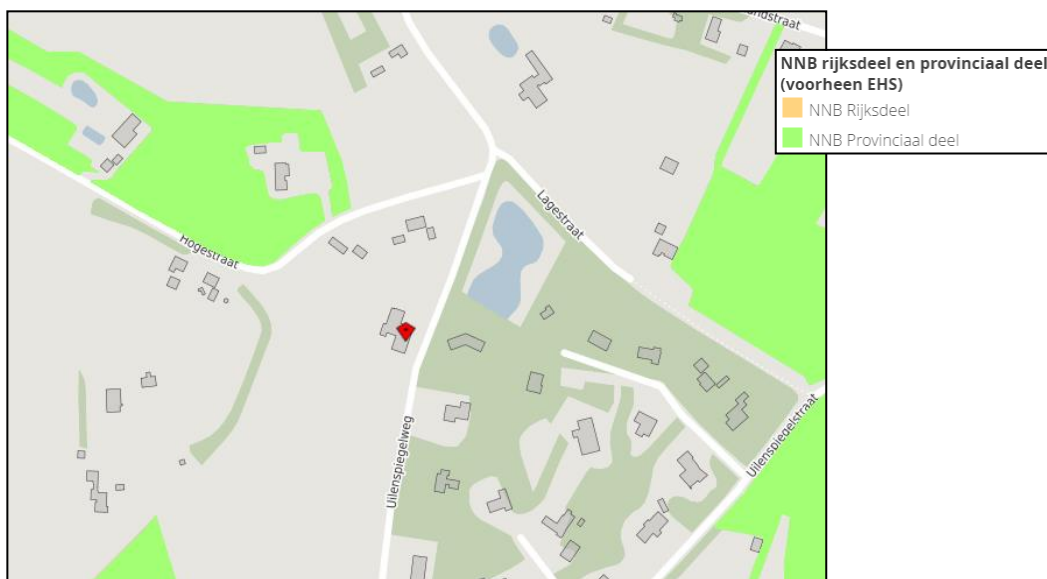
VASTGESTELD

dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het dichtst bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft de 'Hollands Diep', gelegen op een afstand van circa 12 kilometer ten noorden van het plangebied. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt. Het plangebied is aangeduid met een rode marker.



Figuur 26: Uitsnede kaart Natuurbeheerplan

Wel zijn enkele bossen en bossages in de omgeving aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (NNB). Op een afstand van circa 70 meter ten noordwesten van het plangebied is dan ook het Natuur Netwerk Brabant gelegen. Op navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van het Natuurbeheerplan, waarop het plangebied met een marker is aangeduid. Het NNB is hier zichtbaar.



Figuur 27: Natuurbeheerplan

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eindspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten. Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling worden berekend.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt enkel de voormalige bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Geen nieuwbouw wordt beoogd. De beoogde herontwikkeling zal dan ook geen effect hebben op Natura 2000-gebieden of het in de nabijheid gelegen NNB. Een AERIUS-berekening is dan ook niet aan de orde.

4.12.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora- en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden enkele opstallen verwijderd dan wel gesloopt. Het betreft hierbij een kasje en een zeecontainer. Beide opstallen bieden geen geschikte verblijfplaats voor fauna.

Gedurende de sloopwerkzaamheden moet niettemin altijd rekening gehouden worden met broedende vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Echter voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Verstoring van broedgevallen dient te worden voorkomen. Werkzaamheden dienen dan ook plaats te vinden buiten het broedseizoen.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Onderhavige toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, zijn de bestemmingen en aanduidingen van de gronden in het plangebied aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens).

5.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Halderberge. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Onder meer de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West-Brabant, De Gasunie en Rijkswaterstaat Zuid Nederland zijn betrokken in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg. Naar aanleiding van de vooroverleg reacties is de waterparagraaf aangepast en is op verzoek van de provincie de verbeelding aangepast. Daarbij is de bestemming 'Groen' vergroot ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in juni 2021 een omgevingsdialoog gevoerd in de directe omgeving van het plangebied. De plannen zijn persoonlijk aan deze omwonenden toegelicht. Naar aanleiding van de gevoerde dialoog zijn geen reacties naar voren gekomen welke hebben geleid tot aanvullend overleg dan wel aanpassing van onderhavig wijzigingsplan. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 4 november 2021, gedurende zes weken ter inzage worden gelegen voor de zienswijzentermijn. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.