

Verlening omgevingsvergunning voor het realiseren van een discountsupermarkt aan de Halsterseweg 56 te Halsteren

Burgemeester en wethouders van gemeente Bergen op Zoom maken bekend dat zij op grond van artikel 2.12. eerste lid onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunning verleent ten behoeve van het realiseren van een discountsupermarkt (nieuwbouw) op het adres Halsterseweg 56 te Halsteren, perceel kadastraal bekend als sectie F nummer 7460 te Halsteren.

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (art 2.1 lid 1 onder b Wabo); Het
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Ter inzage

De omgevingsvergunning en alle bijbehorende stukken liggen met ingang van 5 december 2024 gedurende zes weken (t/m 15 januari 2025) voor een ieder tijdens kantooruren ter inzage in de leeshoek van het stadskantoor aan de Jacob Objectlaan 4 in Bergen op Zoom. De omgevingsvergunning is ook beschikbaar via de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> onder plancode (NL.IMRO.0748.OVHalsterseweg 56-0301). De link naar de stukken op de landelijke voorziening is ook te vinden op de gemeentelijke website www.bergenopzoom.nl.

Indienen beroepschrift omgevingsvergunning

Voor belanghebbenden staat tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning gedurende de bovengenoemde zes weken beroep open bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA, Breda.

Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een vermelding van het besluit waartegen het beroep is gericht (indien mogelijk een kopie van het bestreden besluit bijvoegen) en waarom u het met dit besluit niet eens bent (de gronden waarop het beroep berust).

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Indien beroep is ingesteld kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist.

Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

OMGEVINGSVERGUNNING



vergunningnummer: **WO/2023/0010**

omgevingsloketnummer 7489375

poststuk nummer: U24-008551

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente **BERGEN OP ZOOM** beschikkende op

een aanvraag van : Aldi Rosendaal
wonende/gevestigd : Tussenriemer 40
te : 4704 SR Rosendaal

en is ontvangen op : 28 december 2022

om op het perceel, kadastraal bekend: Halsteren, Sectie: C, Nummer(s): 7460

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : Halsterseweg 56, Halsteren
om voor het volgende project : het realiseren van een winkelruimte

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele Regeling omgevingsrecht (Mor) alsmede de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

BESLUIT, een omgevingsvergunning te verlenen,

die betrekking heeft op de volgende activiteit(en) als bedoeld in de Wabo:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (art 2.1 lid 1 onder b Wabo);Het
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Onderdeel van deze vergunning vormen de bijgevoegde overwegingen, de voorwaarden en de bij dit besluit behorende, door of namens het college van burgemeester en wethouders gewaarmerkte bescheiden, bestaande uit 27 document(en).

verzendsdatum: 27 november 2024

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,
namens het college,

Manager Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningverlening

Deze brief is digitaal gemaakt. Daarom staat er geen handtekening onder.

Procedureel

Projectomschrijving

De aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het project is op 28 december 2022 ontvangen. Het betreft een verzoek ingediend door Aldi Roosendaal, gevestigd aan de Tussenriemen 40, 4704 SR te Roosendaal.

Het project laat zich omschrijven als het oprichten van een supermarkt, met een gebruiksoppervlakte van 1090,6 m2 aan de Halsterseweg 56 te Halsteren. Om dit project te kunnen realiseren zal de bestaande bebouwing worden gesloopt. Halsterseweg 56 is kadastraal aangeduid als het perceel bekend: HSR00, sectie C, nummer 7460.

Het project heeft betrekking op de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. Het uitvoeren van een werk (art. 2.1 lid 1 onder b Wabo);
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Uitgebreide Wabo procedure

Aan het project kan alleen medewerking worden verleend met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op dit project is de uitgebreide procedure van toepassing als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat houdt in dat een ontwerpbesluit 6 weken ter visie moet worden gelegd. Voor het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag.

Publicatie en ter inzagelegging ontwerpbesluit

De kennisgeving van de ingekomen aanvraag is in het Gemeenteblad gepubliceerd op 11 januari 2023. Het ontwerpbesluit is gepubliceerd in de Staatscourant en tevens op de publicatiepagina van de Bergse Bode en heeft van 6 juni 2024 tot en met 17 juli 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn ook beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0748.OVHalsterseweg-0201). Het ontwerpbesluit is conform artikel 6.12, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht ook gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Wet natuurbescherming (Wnb)

Om uitvoering te kunnen geven aan het project dient toestemming op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) verkregen te zijn. In beginsel haakt de Wnb procedure bij de omgevingsvergunningprocedure aan. Dit volgt uit artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Van aanhaken is in deze specifieke situatie geen sprake. Om uitvoering te kunnen geven aan het project zal eerst de bestaande bebouwing moeten worden gesloopt. In het kader van het kunnen slopen zal onderzoek moeten worden gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen waarna mogelijk alsnog een aanvraag Wnb moet worden ingediend bij de Provincie Noord-Brabant. Van de omgevingsvergunning kan pas gebruik worden gemaakt als ook de sloopmelding is geaccordeerd en de eventuele Wnb ontheffing (in het kader van sloop) is verstrekt en er geen voorlopige voorziening is aangevraagd.

Zienswijzen

Gedurende de zienswijzentermijn zijn 11 zienswijzen ingediend. De reactie op de ingediende zienswijzen is verwoord in 'Bijlage A Nota van zienswijzen', welke onderdeel uitmaakt van dit besluit. De ingekomen zienswijzen zijn, verwijzend naar bijlage a voldoende behandeld en bij de besluitvorming betrokken. De zienswijzen vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Activiteit : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
Omschrijving : het realiseren van een winkelruimte
Kenmerk : WO/2023/0010

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat het bouwen niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, Kom Halsteren waarin het perceel de hoofdbestemming ‘Detailhandel’ bezit. Naast de hoofdbestemming kent het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. Conform artikel 26 lid 3.1 van de planvoorschriften geldt er een absoluut bouwverbod ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden;
2. Dat het bouwen in overeenstemming is met de overige van toepassing zijnde regels van het bestemmingsplan ‘Kom Halsteren’, bestemming ‘Detailhandel’;
3. Dat het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’;
4. Dat het bouwen voldoet aan de redelijke eisen van welstand (26 juni 2023). Ter nadere goedkeuring dienen detailtekeningen en materiaalmonsters overgelegd te worden;
5. Dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
6. Dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het bouwen van een bouwwerk” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dit besluit gestelde nadere regelen en de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;
2. De uitvoering moet geschieden conform vergunning. De vergunninghouder dient ons er tijdig van in kennis te stellen wanneer met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
3. In principe dient binnen 26 weken gebruik te worden gemaakt van de verleende vergunning. Indien niet binnen 26 weken een aanvang met de werkzaamheden is gemaakt, kan overwogen worden de vergunning in te trekken;
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens:
 - overleg tussen de (hoofd)aannemer en de toezichthouder* heeft plaatsgevonden;
 - het vloerpeil (m¹ + NAP) door de toezichthouder* is aangegeven;
 - de roo lijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein door de toezichthouder* zijn uitgezet;
5. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen;
6. De vergunninghouder dient de toezichthouder* zeven dagen voor aanvang van onderstaande werkzaamheden in kennis te stellen van:
 - de aanvang de werkzaamheden, inclusief ontgravingwerkzaamheden;
 - de aanvang van de eventuele grondverbeteringswerkzaamheden;
 - het inbrengen van de funderingspalen;
 - het storten van beton;
 - het gereedkomen van de (brandveiligheids)installaties.
7. Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is;
8. Deze afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;
9. Indien geconstateerd wordt dat naar het oordeel van bouwtoezicht een werktuig wordt gebruikt dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt dan worden de werkzaamheden terstond stilgelegd en verboden;
10. Een verzoek om toestemming voor tijdelijke verkeersmaatregelen zoals afsluitingen van rijbanen, fiets en/of voetpaden vraagt u minimaal 14 dagen van te voren aan bij verkeersmaatregelen@bergenopzoom.nl. Meer

informatie over het aanvragen van een toestemming voor tijdelijke verkeersmaatregelen treft u aan op www.bergenopzoom.nl, zoekvraag: wegwerkzaamheden;

11. De vergunninghouder dient ons er tijdig van in kennis te stellen wanneer het bouwwerk gereed is. Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld of wanneer er niet is gebouwd overeenkomstig de verleende vergunning. Voor het gereed melden dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
12. De riolering moet ter plaatse van de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden op een diepte van tenminste 60 cm (binnenkant onderkant buis) onder het terrein; hemelwater, grijs, rond 125 mm of 160 mm en afvalwater, bruin, rond 125 mm of 160 mm;
13. Een rioolaansluiting vraagt u via onze website (zoekopdracht 'rioolaansluiting') aan bij het Cluster Beheer en Onderhoud van onze gemeente;
14. Indien tijdens uitvoering blijkt dat enig bouwdeel wijziging en/of versterking behoeft, dient dit te geschieden in overleg met en ten genoegen van ons. U kunt hiervoor contact opnemen met de toezichthouder *;

Ter nadere beoordeling dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden nog de volgende bescheiden bij ons te worden ingediend:

1. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) hout- staal-, glas- en gewapend betonconstructies;
2. Kleur en materiaalmonsters van het hele project.

Deze gegevens dienen via het Omgevingsloket aan het bestaande dossier te worden toegevoegd.

In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort te zijn. Op het moment dat er correcties op moeten worden toegepast leidt dit al snel tot vertraging in de uitvoering. Wij adviseren dan ook een ruimere periode aan te houden;

Met de uitvoering van de hierboven genoemde onderdelen mag worden begonnen pas nadat daarop goedkeuring is verkregen.

* Gegevens toezichthouder;

Explosieven

Gaat u grondroerende werkzaamheden uitvoeren? Raadpleeg dan de 'Risicokaart explosieven' van de gemeente Bergen op Zoom op www.bergenopzoom.nl. U treft hier verdere tekst en uitleg aan.

Bodem

Na de sloopwerkzaamheden dient een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd te worden waarin ook het onderdeel asbest na sloop moet worden onderzocht. Met de bouwwerkzaamheden mag pas worden begonnen op het moment dat de bodem voldoende onderzocht is en door het bevoegd gezag is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het gebruik als supermarkt.

Voor de uitvoering geven wij u de volgende aandachtspunten mee:

Graag willen wij bij de uitvoering u attenderen op het volgende:

1. Eventuele vogels en nesten in- en rondom het plangebied mogen niet worden verstoord. Versturende activiteiten dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 Juli) tenzij wordt aangetoond dat er incidenteel broedende vogels en nesten aanwezig zijn waarop ook gelet moet worden;
2. Gelet op de algemene zorgplicht dient voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle plant- en diersoorten.

Voorwaarden stikstof

1. De inzet van materieel in de aanlegfase dient overeen te komen met de uitgangspunten in de Aeriusberekening die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. De inzet van een elektrische hoogwerker en het gebruik van AdBlue als brandstof dient in de uitvoeringsfase ingezet te worden.

Aanleggen en in stand houden parkeerplaatsen

Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden tot het aanleggen en in stand houden van 76 parkeerplaatsen zoals aangegeven op gewaarmerkte situatietekening met kenmerk F100 D d.d. 12 juni 2023.

Realiseren tweede uitweg

Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat voor ingebruikname van het pand een tweede uitweg naar de Halsterseweg is gerealiseerd en de publiekrechtelijke toestemming (omgevingsvergunning) voor het realiseren en gebruik van deze uitweg is verkregen. In het belang van de verkeersveiligheid en de soepele doorstroming van het verkeer dient op het perceel een routing aangebracht te worden zodat de inkomende en uitgaande verkeersbewegingen van bezoekers van elkaar worden gescheiden.

Activiteit : Het uitvoeren van een werk (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo)
Omschrijving : het realiseren van een winkelruimte
Kenmerk : WO/2023/0010

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het uitvoeren van een werk (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat het project is gelegen in het bestemmingsplan ‘Kom Halsteren’ en daarin naast de bestemming ‘Detailhandel’ de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ heeft;
2. Dat artikel 26 lid 4.1 uit het bestemmingsplan bepaalt dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren dieper dan 0,5 m. over een oppervlakte groter dan 50 m²:
 - a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
 - c. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde);
 - e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.
3. Dat de omgevingsvergunning voor de activiteit: ‘het uitvoeren van een werk’ slechts kan worden verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarde ontstaat of kan ontstaan;
4. Dat alvorens te beslissen op de aanvraag advies ingewonnen dient te worden bij de gemeentelijk archeoloog;

Advies archeologie:

Ten behoeve van een vergunningaanvraag voor de bouw van een supermarkt heeft de aanvrager een archeologisch bureau-onderzoek laten opstellen (Econsultancy BV, Archeologisch Bureauonderzoek Halsterseweg 56 in Halsteren, gemeente Bergen op Zoom). In dit rapport wordt de archeologische trefkansen beargumenteerd en worden adviezen gegeven. De schrijvers adviseren als volgt:

Econsultancy adviseert om de bestaande dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ te behouden voor het gehele plangebied. Dit betekent dat bij toekomstige vergunningsplichtige werkzaamheden eerst verder archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een archeologische begeleiding van de sloop van de huidige bebouwing en bij het uitgraven van de bouwkuip. Daarnaast kan de rest van het plangebied onderzocht worden door middel van een proefsleuvenonderzoek om de verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen te toetsen. Het proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

De conclusies in het rapport worden onderschreven, dat waarschijnlijk nog veldonderzoek nodig zal zijn. Dit is helemaal afhankelijk van de bodemingrepen voor de nieuwbouw én voor de parkeerterreinen. Onderzoek is in principe alleen noodzakelijk als meer dan 50 cm onder maaiveld wordt verstoord, over een aaneensluitend oppervlak van meer dan 50 m². Dat is op basis van de aangeleverde gegevens nu nog te niet te beoordelen. Aangezien de nieuwbouw op de plaats van bestaande bebouwing komt, is onderzoek alleen mogelijk na de afbraak. Dit zou in theorie gecombineerd kunnen worden met de sloopwerken en/of met het bouwrijpmaken. Onderzoek ter plaatse van de parkeerterreinen is afhankelijk van de noodzaak voor een (diepe) puinverharding.

Een omgevingsvergunning kan wat het aspect archeologie betreft, alleen worden verleend op voorwaarden, namelijk dat er aanvullend archeologisch onderzoek nodig is in de vorm van proefsleuven of archeologische begeleiding na sloop van de huidige opstallen.

5. Dat gelet op het archeologisch advies de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend;

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient een plan van aanpak ter goedkeuring te worden overgelegd aan de gemeentelijk archeoloog, de heer _____ ;
2. In het plan van aanpak dient beschreven te worden op welke manier de sloopwerkzaamheden archeologisch worden begeleid en op welke manier een archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgevoerd;
3. Met de uitvoering van de sloopwerkzaamheden mag pas worden aangevangen op het moment dat door het bevoegd gezag goedkeuring is gegeven op het plan van aanpak en er met de gemeentelijk archeoloog afspraken zijn gemaakt over de archeologische begeleiding;
4. De kosten voor de archeologische begeleiding zijn voor rekening van de vergunninghouder;
5. Verdere informatie kan worden ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog, _____ bereikbaar op _____

Activiteit : Het gebruiken van gronden of in gebruik nemen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1c)
Omschrijving : het realiseren van een winkelruimte
Kenmerk : WO/2023/0010

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “ het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat het bouwen niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, Kom Halsteren waarin het perceel de hoofdbestemming ‘Detailhandel’ bezit. Naast de hoofdbestemming kent het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. Conform artikel 26 lid 3.1 van de planvoorschriften geldt er een absoluut bouwverbod ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden;
2. Dat hierdoor op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo de ingediende aanvraag voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede moet worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c;
3. Dat het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid bevat om het geconstateerde bouwverbod weg te nemen;
4. Dat bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheden biedt om medewerking te verlenen aan het project met toepassing van een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1a onder 2 van de Wabo;
5. Dat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
6. Dat hiertoe een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;
7. Dat de aanvraag niet in strijd is met rijks-, provinciaal dan wel het gemeentelijke beleid;
8. Dat op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang gezien met besluit van de raad van 24 november 2011 geen verklaringen van geen bedenkingen vereist is nu de aanvraag past binnen de door de raad bij besluit van 24 november 2011 aangewezen gevallen (categorie I Stedelijk gebied, onder 3 van het raadsbesluit d.d. 24 november 2011 nr. RVB11-0082);
9. Dat de provincie Noord-Brabant geen aanleiding gezien heeft tot het maken van opmerkingen op het voornemen tot dit besluit;
10. Dat wij op basis van de motivering zoals die is neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing, die van dit besluit onderdeel uitmaakt, van oordeel zijn dat de gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project.

Rechtsbescherming en inwerkingtreding vergunning

Mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift

Tegen dit besluit tot afgifte van de omgevingsvergunning kunnen u en andere belanghebbenden op grond van artikel 8:1 en 6.8, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een vermelding van het besluit waartegen het beroep is gericht (indien mogelijk een kopie van het bestreden besluit bijvoegen) en waarom u het met dit besluit niet eens bent (de gronden waarop het beroep berust).

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Indien beroep is ingesteld kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist.

Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Het maken van bezwaar schorst de werking van dit besluit niet. Indien bezwaar is gemaakt kan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voor het in behandeling nemen van het verzoek worden griffierechten geheven.

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

1. Aanvraagformulier;
2. Situatietekening bestaande toestand A100 d.d. 09-11-2022;
3. Situatietekening blad F100 D d.d. 12-06-2023;
4. Principedetails blad F500 d.d. 28-07-2023
5. Gevelaanzichten blad F200 D d.d. 12-06-2023;
6. Plattegrond blad F300 dB d.d. 12-06-2023;
7. Doorsnede A-A en C-C, blad F400 D d.d. 28-07-2023;
8. Dakplattegrond blad F310-A d.d. 01-02-2023;
9. Rapport Bouwbesluittoetsing d.d. 6 juli 2023;
10. Statische berekening d.d. 28-08-2023;
11. Constructietekening palenplan, fundering en beganegrondvloer, blad B01 d.d. 27-07-2023;
12. Constructietekening, staaanzaanzichten, blad B03 d.d. 27-07-2023;
13. Constructietekening, staal hoog en laag dak, blad B02 d.d. 27-07-2023;
14. Ruimtelijke onderbouwing 16-11-2023;
15. Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing d.d. 16-11-2023;
16. Foto impressie standpunt B;
17. Foto impressie standpunt A;
18. Rapportage NEN 6060 gelijkwaardigheid brandcompartimentering d.d. 09-02-2023;
19. Installatietekening blad F700-A d.d. 01-02-2023;
20. Brandcompartimentering blad F600-A d.d. 01-02-2023;

21. Rapport QuickScan Wet natuurbescherming d.d. 06-12-2022;
22. Rapport geotechnisch grondonderzoek d.d. 16-03-2021;
23. Rapport archeologisch bureauonderzoek d.d. 03-08-2022;
24. Bijlage Aeriusberekening aanlegfase d.d. 19-01-2024;
25. Bijlage Aeriusberekening cumulatief d.d. 19-01-2024;
26. Rapport Stikstofdepositie onderzoek d.d. 19-1-2024;
27. Bijlage A Nota van zienswijzen.

Nota van Zienswijzen (Bijlage A)

(Uitgebreide) omgevingsvergunning Halsterseweg 56
te Halsteren

NL.IMRO.0748.OVHalsterseweg56-0201

Gemeente Bergen op Zoom
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningverlening
Oktober 2024

Nota van commentaar op de ingekomen zienswijzen gericht op (uitgebreide) omgevingsvergunning Vestiging van een Aldi aan de Halsterseweg 56 te Halsteren

Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning en bijbehorende documenten hebben van 6 juni 2024 tot en met 17 juli 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt.

Van deze terinzagelegging is vooraf een bekenmaking gedaan in De Bergse Bode en het Gemeenteblad. Direct omwonenden van het plangebied zijn per brief hierover geïnformeerd.

In de periode van terinzagelegging zijn 11 zienswijzen ingediend.

1. Bewoner Oudeweg. Datum brief 5 juni 2024, ontvangen 10 juni 2024;
2. Bewoner Halsterseweg. Datum brief 12 januari 2024, ontvangen 14 juni 2024;
3. Dorpsraad Halsteren. Datum brief 12 juni 2024, ontvangen 14 juni 2024;
4. Bewoners Vetterik. Datum brief 26 juni 2024, ontvangen 2 juli 2024;
5. Bewoners Halsterseweg. Datum brief 12 juli 2024, ontvangen 15 juli 2024;
6. Bewoner Halsterseweg. Datum brief 12 juli 2024, ontvangen 16 juli 2024;
7. Bewoner Leeuwstraat en Buurtweg. Datum brief 1 juli 2024, ontvangen 16 juli 2024;
8. Bewoners Oudeweg. Datum brief 16 juli 2024, ontvangen 17 juli 2024;
9. Intervenit B.V. namens bewoner te Gouda, Stichting Stadlander, Corsa Vastgoed B.V., PLUS Vastgoed B.V., Winkeliersvereniging Halsteren en PLUS Halsteren B.V. Datum brief 15 juli 2024, ontvangen 16 juli 2024. Aangevuld 9 augustus 2024;
10. Rassers Advocaten namens bewoners Halsterseweg. Datum brief 16 juli 2024, ontvangen 17 juli 2024;
11. Rassers Advocaten namens bewoners Oudeweg. Datum brief 16 juli 2024, ontvangen 17 juli 2024;

De zienswijzen zijn in voorliggend document samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden de indieners van een zienswijze niet bij naam en toenaam genoemd.

Ontvankelijkheid

De hiervoor genoemde zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Beslissing op de zienswijzen

Vooraf wordt aangetekend dat waar onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij onze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in geheel beoordeeld.

Behandeling zienswijzen

Bestemmingsplan Kom Halsteren

Alvorens in te gaan op de zienswijzen, lichten we allereerst de planologische situatie aan de Halsterseweg 56 toe. De locatie heeft sinds jaar en dag de bestemming 'Detailhandel'. Op basis van deze bestemming zijn detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven toegestaan. Het bestemmingsplan verstaat onder detailhandel; *"het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een horecabedrijf"*. Een supermarkt is een functie die bij het opstellen van het bestemmingsplan niet was voorzien voor vestiging op deze locatie. Echter is het wel een functie die past binnen de bestemming 'Detailhandel'. Dit betekent concreet dat de vestiging van een supermarkt op deze locatie qua functie op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. Deze kan daarmee dan ook niet geweigerd kan worden. Dit heeft als gevolg dat bij behandeling van de zienswijzen een deel van de aangegeven zorgen niet kan leiden tot weigering van de vergunning.

Immers is een supermarkt ter plaatse rechtstreeks toegestaan. Dit geldt ook als een ontwikkeling onwenselijk of ongeschikt voor de desbetreffende locatie wordt geacht.

Het bovenstaande laat onverlet dat we de in de zienswijzen verwoorde zorgen begrijpen en erkennen. We hebben dan ook de maximale zorgvuldigheid in acht genomen bij behandeling van de aanvraag. Zo hebben onder meer gesprekken met initiatiefnemer plaats gevonden over het afzien van een vestiging aan de Halsterseweg. Omdat Aldi de vestiging wenst door te zetten zijn gesprekken gevoerd over hoe de vestiging zo verkeersveilig mogelijk gerealiseerd kan worden.

Verkeer

De ontwikkeling van een Aldi op de locatie Halsterseweg 56 leidt tot de vestiging van een discountsupermarkt op een plek die al gekenmerkt wordt door twee bedrijven die veel verkeersbewegingen genereren, te weten Bernaards Transport en Intratuin Halsteren. Daarmee zijn er twee bedrijven die al de nodige verkeersbewegingen genereren. Met de voorgenomen vestiging van Aldi wordt hier een bedrijf met een hoge generatie verkeersbewegingen aan toegevoegd.

Tot 2023 werd de Halsterseweg gekenmerkt door een gedateerd wegprofiel zonder kwalitatieve voorzieningen voor langzaam verkeer. Met de volledige reconstructie van de Halsterseweg Noord is na 2023 gezorgd voor een verkeersveiliger, klimaatvriendelijker en bovenal leefbaardere inrichting. Er is nadrukkelijk ingezet op een verkeersveiliger wegprofiel voor langzaam verkeer met aan weerszijden een breed vrijliggend fiets- en voetpad. Daarmee wordt het aanwezige verkeer beter ontsloten vanuit de dorpskern Halsteren richting de Randweg en verder. Gemiddeld rijden er 13.000 motorvoertuigen per dag over de Halsterseweg waarvan zo'n 3% middel en 1,5% zwaar verkeer is. Omgerekend circa 375 lichte bedrijfswagens en 175 vrachtauto's. Voor een gebiedsontsluitingsweg 50 km/h is dit een representatieve gemiddelde waarde.

Zoals in de zienswijzen wordt aangegeven, kan geconstateerd worden dat met de ontwikkeling van een Aldisupermarkt er zo'n 800 motorvoertuigbewegingen per dag bijkomen, waarvan naar schatting 24 lichte bedrijfswagens. Verder zal het gaan om maximaal 3 vrachtwagens per dag. De capaciteit van Halsterseweg laat dit toe. Het is echter wel zo dat het de potentie van conflicten verhoogt want hoe meer aanbod van verkeer er is, hoe groter de kans op een conflict. De fietser heeft zoals eerder aangegeven een veiligere positie gekregen door de vrijliggende brede fietspaden. Het afslaande verkeer richting het perceel van de supermarkt heeft overzicht en kan de fietser volledig zien. Een groter aantal verkeersbewegingen verhoogt natuurlijk de kans op conflicten ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast vinden de piekmomenten waarop de verschillende categorieën weggebruikers van de Halsterseweg gebruik maken niet op hetzelfde moment plaats. Fietzers rijden met name in de ochtendspits en middagspits (schooltijden). De supermarkt wordt veelal midden op dag, in de avond en weekenden bezocht.

Om de situatie ter plaatse zo verkeersveilig mogelijk te maken worden waarschuwborden voor passerende fietsers geplaatst. Dit zorgt ervoor dat automobilisten hier nog extra op worden geattendeerd.

In- en uitritten

Verder worden in de zienswijzen zorgen geuit over het in – en uitrijden van de locatie. Initiatiefnemer is voornemens uiteindelijk één inrit en één uitrit te realiseren. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit. Doordat daarmee sprake is van een afzonderlijke ingang en uitgang, voorkomt dit vervlechting van verkeer. Dit is de meest verkeersveilige keuze welke zorgt voor overzicht en voorkomt dat het zicht op andere weggebruikers wordt ontnomen door in-/ uitgaand verkeer. Op dit moment maakt een tweede uitweg ter plaatse van de bestaande winkel geen onderdeel uit van de aanvraag. Initiatiefnemer heeft het voornemen om voor het aanleggen van een tweede uitweg de vereiste omgevingsvergunning op korte termijn aan te vragen. De afstand tussen de toekomstige uitrit van het parkeerterrein van de supermarkt en de in- en uitrit van Bernaards Transport bedraagt circa 15 meter. Deze afstand zorgt voor voldoende zicht op de Halsterseweg en de mogelijkheid om te anticiperen op de verkeerssituatie. Het gaat hier enkel om een uitrit dus er vindt geen ingaand verkeer plaats. Daarnaast zal de bestaande bebouwing worden gesloopt, waarmee het zicht op de Halsterseweg voor uitrijdend verkeer verbetert ten opzichte van de bestaande situatie.

Om zeker te zijn dat ter plaatse van de in- en uitritten de draai voor bevoorrading gemaakt kan worden en er geen schades ontstaan aan de zojuist gereconstrueerde weg zijn rijcurves benodigd. Deze zijn door initiatiefnemer overlegd.

Omliggend wegennet

Door mogelijke drukte zou er gebruik gemaakt kunnen worden van het onderliggend wegennet. Echter is door de reconstructie een doorstromende, comfortabele route ontstaan via de Halsterseweg. Op basis van de eigen verkeerskundige beoordeling wordt niet verwacht dat zijwegen als de Oudeweg, Jankenberg en of Kannevielseweg tot snellere, effectievere routes leidt. Het risico op verhoging van de verkeersdruk in de omringende wegen is daarom beperkt. Aanpassingen aldaar zijn niet benodigd. Als beheersmaatregel wordt het verkeer middels verkeerstellingen gemonitord. Mochten er ongewenste effecten ontstaan dan zullen deze worden gesignaleerd.

Zijwegen

De zijwegen zijn allen voorzien van zogenaamde inritblokken waarmee de voorrangsituaties overal hetzelfde is gerealiseerd. Dit betekent dat het verkeer ten alle tijden voorrang dient te verlenen bij het uitrijden van de zijwegen. Op dit moment zijn er geen signalen bekend dat er onoverzichtelijke zijwegen zijn of dat er onduidelijkheid is over de aansluitingen. Naar de toekomst wordt gemonitord of er daadwerkelijk geen signalen komen over de aansluitingen van zijwegen in het kader van verkeersonveiligheid.

Door druktes van zowel gemotoriseerd verkeer als fietsverkeer is in de spitsperioden sprake van een langere wachttijd om vanuit de zijwegen de Halsterseweg op te rijden. Dat is een logisch gevolg van vraag en aanbod en behoort bij de schaal van type ontsluitingsweg met dit verkeersaanbod. Het zorgt ook voor een snelheid remmende werking omdat er op elkaar gewacht dient te worden. Het nemen van maatregelen waarbij de doorstroming verbetert zijn per definitie niet verkeersveiligheid verhogend. Er zijn nog geen signalen dat na oplevering van de reconstructie van de Halsterseweg de situatie verslechterd is of dat er objectieve onveiligheid ontstaat in de vorm van verkeersongevallen. Om hier zicht op te houden worden de verkeersonveiligheidscijfers op de Halsterseweg gemonitord.

Ondanks dat door de vestiging van de discountsupermarkt de situatie zal veranderen en het aantal verkeersbewegingen over de Halsterseweg toeneemt, zijn we van mening dat op basis van het bovenstaande de verkeersveiligheid op de Halsterseweg en specifiek de in- en uitrit wordt gewaarborgd.

Hieronder wordt per reclamant de ingediende zienswijzen beantwoord.

Reclamant 1		Ongegrond
Ontvangstdatum: 10 juni 2024		
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:	
Reclamanten maken zich zorgen over de verkeersoverlast en verkeersveiligheid.	De zorgen over verkeersoverlast en de verkeersveiligheid zijn begrijpelijk. Immers betekent de vestiging van een	

a. Ze zijn daarbij bang dat de Oudeweg gebruikt gaat worden als sluiproute wanneer het druk is op de Halsterseweg. Dit omdat in de straat veel gezinnen met jonge kinderen wonen die in veiligheid willen spelen.	discountsupermarkt een toename van het aantal verkeersbewegingen. Echter wordt niet verwacht dat de Oudeweg als sluiproute gebruikt gaat worden. Het rijden over de Oudeweg (30 km/h) als alternatief voor de Halsterseweg (50 km/h) is enkel interessant wanneer sprake is van een forse vertraging op de rotonde bij de Vogelenzang. Deze wordt door de ontwikkeling niet voorzien. Zie verder de hierboven beschreven toelichting over 'verkeer'.
b. Reclamanten maken zich ook zorgen over het grote aantal fietsers die de Halsterseweg gebruiken en vragen zich af of het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen van de Aldi overzichtelijk en veilig kan plaatsvinden.	Zie de algemene toelichting hierboven onder het kopje 'verkeer'. In het kader van de verkeersveiligheid is het belangrijk om de zwakkere verkeersdeelnemer (de fietser) te beschermen. Doordat het fietsverkeer ter plaatse altijd voorrang heeft zijn fietsers in basis minder kwetsbaar. Bij het inrijden van de locatie rijden de motorvoertuigen eerst de fietsers voorbij op de Halsterseweg en is duidelijk zicht op naderende fietsers voor het inrijden. Bij het uitrijden is door de tussenliggende stoep voldoende ruimte en zicht om veilig het terrein te verlaten. Het treffen van een fysieke verkeersmaatregel (drempel) dwingt automobilisten af te remmen tot een stapvoets snelheid voordat het perceel wordt uitgereden. Daarenboven vallen de drukste momenten van de supermarkt en de aanwezigheid van fietsers niet samen. In de avondspits zijn er minder fietsers omdat de scholen voor dat tijdstip uit zijn. Op zaterdagen, de drukste dag voor de supermarkt zijn de scholen dicht als gevolg waarvan er minder fietsbewegingen zijn.
c. Reclamanten vragen rekening te houden met de verkeersveiligheid en de effecten op de doorstroom. Zij verzoeken om middels een onafhankelijk onderzoek de effecten op de verkeersveiligheid en de afwikkeling van het verkeer te onderzoeken. Daarbij zou ook gekeken moeten worden naar het effect op de afwikkeling van het verkeer rondom de rotonde, de verkeersstromen richting de Tholenseweg/Dorpsstraat en de recente afrit richting de Vogelenzang.	Zie de algemene toelichting hierboven onder het kopje 'verkeer'. Op dit moment verloopt de afwikkeling van het verkeer op het omliggend wegennet goed. Er zijn geen meldingen of signalen van structurele knelpunten. De exploitatie van een supermarkt zal zeker een effect hebben op de doorstroming op de Halsterseweg. De voornaamste oorzaak daarvan is echter niet de toename van het aantal verkeersbewegingen door motorvoertuigen, maar het in- en uitrijden van het perceel naar de Halsterseweg in de richting van Bergen op Zoom en Halsteren. De situatie rondom de in- en uitrit bekijkend zijn het aantal in- en uitrijbewegingen te verenigen met de intensiteit van het verkeer op de Halsterseweg. De van de ontwikkeling te verwachten verkeerstoename valt nog ruimschoots binnen het maximaal aantal verkeersbewegingen waarvoor de weg is ingericht. (15.000 mve) Tot significante effecten ten aanzien het heersende verkeersbeeld zal de vestiging van Aldi om die reden niet leiden. Gelet op het voorgaande bestaat dan ook geen aanleiding voor het uitvoeren van een onafhankelijk onderzoek naar de effecten op de verkeersveiligheid en de afwikkeling.
d. Reclamanten stellen dat er genoeg supermarkten in Halsteren aanwezig zijn.	Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Halsteren' staat de vestiging van een supermarkt op deze locatie rechtstreeks toe (zie de uitleg onder het kopje 'bestemmingsplan Kom Halsteren'). Het maken van een

	nadere (belangen)afweging, waaronder de beantwoording van de vraag of er behoefte is aan de vestiging van een extra supermarkt is bij beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning niet aan de orde. Omdat het bestemmingsplan een supermarkt rechtstreeks toelaat, kan een omgevingsvergunning niet worden geweigerd op grond van strijdigheid met het bestemmingsplan.
--	---

Reclamant 2	Ongegrond
Ontvangstdatum: 14 juni 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Gesteld wordt dat Aldi op geen enkele wijze contact heeft opgenomen met omwonenden. Reclamant concludeert hieruit dat Aldi het niet belangrijk vindt dat omwonenden last gaan ondervinden.	Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/ gebruiker om met de direct betrokkenen in contact te treden. Initiatiefnemer geeft aan inmiddels wel met de bewoners in gesprek te zijn geweest en nog te zijn. Gesteld is dat er een informatiebijeenkomst is geweest waar onderwerpen als geluid, type bestrating, soort erfafscheidingen e.d. zijn besproken. Initiatiefnemer heeft daarnaast aangegeven dat omwonenden altijd contact kunnen opnemen met de projectleider van Aldi indien zij zorgen hebben over de vestiging.
b. Bij herinrichting van nieuw plein aan de Dorpsstraat is uitgesproken dat er 3 supermarkten in Halsteren zijn, 2 in de Dorpsstraat en 1 buiten het winkelhart, wat de Lidl aan de Steenbergseweg is geworden. De komst van een 2 ^{de} supermarkt buiten het winkelhart is nadelig voor de middenstand in de Dorpsstraat.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'bestemmingsplan Kom Halsteren' en de reactie bij reclamant 1 onder d
c. Het aantal klanten van Aldi (schatting 800-900) per dag zorgt voor een toename van geluidhinder op de weg en een grotere uitstoot van CO2 en fijnstof.	Aldi heeft (ruim) voor 1 januari 2024 een melding Activiteitenbesluit ingediend. Deze melding is in behandeling bij de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. Het onderdeel geluid maakt onderdeel uit van deze melding. Aan de reactie op een melding Activiteitenbesluit kunnen maatwerkvoorschriften verbonden worden als hiervoor aanleiding bestaat. Deze melding is nog niet afgerond. In relatie tot de omgevingsvergunning vormt een mogelijke toename van CO2 en fijnstof geen toetsingscriterium. Het maakt dan ook geen onderdeel uit van de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, omdat de ontwikkeling wordt toegelaten in het bestemmingsplan.
d. Op drukke tijden kan de toename van het aantal klanten voor Aldi voor filevorming zorgen. Zeker in combinatie wanneer Intratuin veel bezoekers trekt.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer'. Door de toename van het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de supermarkt zal het totaal aantal verkeersbewegingen op omliggende wegen toenemen. Echter de maximale capaciteit van het omliggende wegennet wordt niet overschreden met het toevoegen van 800 extra voertuigbewegingen. De Halsterseweg is een gebiedsontsluitingsweg. Dit betekent dat deze weg een capaciteit heeft van circa 15.000 motorvoertuigen per

	etmaal (mve). De maximale wegcapaciteit wordt door de vesting van Aldi niet overschreden.
e. De meeste zorgen zijn er over de verkeersveiligheid door de 800 voertuigen per dag die het fietspad kruisen om het parkeerterrein van Aldi in – en uit te rijden. Reclamant verwijst hierbij dat de Fietzersbond hier reeds ook op heeft gewezen.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer' en de reactie op de zienswijze van reclamant 1 onder b.
f. De in- en uitrit ligt naast de aansluiting van de Oudeweg op de Halsterseweg. Deze aansluiting is reeds onoverzichtelijk en wordt in de toekomstige situatie erger.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer'. De situering van de in- en uitrit en de te nemen beheersmaatregelen wordt de verkeersveiligheid voldoende gewaarborgd.
g. Op de tekeningen staat ook een in- uitrit ter plaatse van het winkeldeel dat nu direct aan de Halsterseweg ligt. Bij realisatie van deze uitrit, komt deze naast in de in- en uitrit van Bernaards Transportbedrijf te liggen wat niet de meest veilige situatie betreft.	Op dit moment maakt de genoemde tweede in- en uitrit ter plaatse van de bestaande winkel geen onderdeel uit van de aanvraag. Initiatiefnemer heeft het voornemen om voor het aanleggen van een 2 ^{de} uitweg de benodigde omgevingsvergunning op korte termijn aan te vragen. De afstand tussen de toekomstige in- en uitrit van de supermarkt en in- en uitrit van Bernaards Transport bedraagt circa 15 meter. Dergelijke afstand zorgt voor voldoende zicht op de Halsterseweg. Overigens zal dit enkel een uitrit betreffen een daarmee geen ingaand verkeer. Daarnaast zal de bestaande bebouwing worden gesloopt, waarmee het zicht op de Halsterseweg voor uitrijdend verkeer verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie.
h. Vestiging van Aldi gaat leiden tot ergernissen van omwonenden en gebruikers van de Halsterseweg. Reclamant acht het jammer dat eerder ingrijpen van de gemeente ter voorkoming van deze vestiging achterwege is gebleven en hoopt dat alsnog pogingen worden gedaan.	We begrijpen dat voor omwonenden en gebruikers van de Halsterseweg de vestiging van de Aldi aldaar in basis niet wenselijk is. We hebben als gemeente dan ook de nodige inspanningen verricht om met de initiatiefnemer tot een andere oplossing te komen. De initiatiefnemer heeft echter besloten niet van deze locatie af te willen zien en gebruik te willen maken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Reclamant 3		Ongegrond
Ontvangstdatum: 14 juni 2024		
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:	
a. Bij de herinrichting van de Dorpsstraat is afgesproken dat er drie supermarkten in Halsteren gevestigd konden worden. Door akkoord te gaan met een 4de supermarkt buiten het winkelgebied gelegen, worden klanten uit het winkelhart van Halsteren getrokken. Dit is ten nadele van de kleine middenstanders in de Dorpsstraat.	Zie hiervoor de reactie bij reclamant 1 onder d. Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' staat een nieuwe vestiging van een supermarkt rechtstreeks toe. Een belangafweging of het wenselijk is om een nieuwe detailhandelsvestiging toe te staan en of daardoor wel of geen overaanbod ontstaat kan niet betrokken worden bij het uiteindelijke besluit op de ingediende aanvraag.	
b. De toename van het aantal bezoekers met de auto op de Halsterseweg zorgt voor meer geluidshinder omwonenden; geluidshinder bewoners van de Halsterseweg en meer uitstoot	Zie hiervoor de reactie bij reclamant 2 onder c.	

CO2 en fijnstof.	
c. De vestiging van Aldi zorgt ervoor dat er dagelijks gemiddeld 800 voertuigen tweemaal het fietspad Halsterseweg gaan kruisen. De in- en uitrit ligt direct naast de Oudeweg.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer' en de reactie op de zienswijze van reclamant 1 onder b.
d. Een tweede in- en uitrit, waardoor het verkeer op het terrein eenrichting kan aanhouden, ontlast de huidige in- en uitrit. Echter komt deze dan naast de uitrit van Bernaards Transport te liggen. Hierdoor komen er 4 in-en uitritten op de Halsterseweg binnen 150 meter, waar de weg ook extra smal is.	Zie hiervoor de reactie op de zienswijze van reclamant 2 onder g. Het realiseren van een tweede in – en uitrit is vanuit verkeerskundig belang wenselijk en kan zo worden gerealiseerd dat de verkeersveiligheid is gewaarborgd. Een in – en uitrit maakt echter geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Een aanvraag omgevingsvergunning voor een aparte uitweg is in voorbereiding.
e. Reclamant betreurt dat Aldi niet in gesprek is gegaan met direct omwonenden en contact heeft gezocht met de Dorpsraad.	Zie hiervoor reactie op de zienswijze van reclamant 2 onder a.

Reclamant 4		Ongegrond
Ontvangstdatum: 2 juli 2024		
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:	
a. Reclamanten maken bezwaar tegen de komst van Aldi in verband met de te verwachten toename van verkeer. In de huidige situatie is het veilig in- en uitrijden van de Kannewielseweg naar de Halsterseweg moeilijk in verband met de verkeersdrukke op de Halsterseweg.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer' en de reactie op de zienswijze van reclamant 2 onder d.	
b. Reclamanten stellen dat het onverantwoord is dat er een supermarkt komt in verband met de gevolgen voor de veiligheid van de vele fietsers (waaronder scholieren) alsook de veiligheid van hun kinderen. Aangegeven wordt dat er dan op het kruispunt Kannewielseweg, Nieuwe Molenweg en Halstereweg verkeerslichten of een rotonde moet komen.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer' en de reactie op de zienswijze van reclamant 1 onder b. Voor het plaatsen van verkeerslichten of een rotonde bestaat dan ook geen aanleiding.	

Reclamant 5		Ongegrond
Ontvangstdatum: 15 juli 2024		
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:	
a. Reclamant stelt dat in de directe omgeving genoeg supermarkten zijn te vinden. Voor ondernemers in Halsteren is dit een klap in hun gezicht na de belofte dat er geen supermarkt meer bij zou komen.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'Bestemmingsplan Kom Halsteren'. Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' staat de vestiging van een supermarkt rechtstreeks toe. Een belangafweging of het wenselijk is om een nieuwe detailhandelsvestiging toe te staan en of daardoor wel of geen overaanbod ontstaat kan niet betrokken worden bij het uiteindelijke besluit op de ingediende aanvraag.	

b. De voorgenomen plaats is volgens reclamant niet doordacht omdat de Halsterseweg nu al te druk is.	Zie de algemene toelichting onder de kopjes 'Bestemmingsplan Kom Halsteren' en 'verkeer'. De initiatiefnemer gebruikt de maximale mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan 'Kom Halsteren' biedt. Een belangenafweging of het wenselijk is om een nieuwe discountsupermarkt toe te staan en of daardoor de maximale capaciteit van het aantal verkeersdeelnemers per etmaal wordt overschreden op de Halsterseweg kan, gelet op de planologische mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, niet betrokken worden bij het uiteindelijke besluit op de ingediende aanvraag. Overigens zal de exploitatie van Aldi niet leiden tot een overschrijding van de wegcapaciteit (15.000 mve)
c. Reclamant stelt dat de veiligheid op de Halsterseweg op dit moment al beneden peil is omdat regelmatig met te hoge snelheid wordt gereden en snelheid remmende maatregelen die zijn beloofd, niet zijn uitgevoerd.	Concrete toezeggingen over het nemen van snelheidsremmende maatregelen op de Halsterseweg zijn bij ons niet bekend. Verder is relevant dat het regelmatig overschrijden van de ter plaatse maximaal toegestane snelheid niet toe te rekenen is aan Aldi. Het in- en uitrijden door klanten van Aldi zal er in de praktijk bovendien juist voor zorgen dat de snelheid van het verkeer op dat deel van de Halsterseweg tijdens openingstijden zal dalen. De extra verkeersgeneratie zorgt per definitie voor een snelheid verlagend effect..
d. Op de weg waar nu al honderden scholieren per dag fietsen en een in- en uitrit van een transportbedrijf is gelegen, gaan 800 voertuigen per dag extra het fietspad kruisen met daarbij extra vrachtwagens die voor de bevoorrading komen. Reclamant stelt dat het een kwestie van tijd is dat er zwaargewonde of dodelijke slachtoffers zijn te betreuen.	Het klopt dat door de komst van de supermarkt het aantal verkeersbewegingen gaat toenemen. Het omliggend wegennet is echter zodanig ingericht dat het deze toename kan verwerken. Zie ten aanzien van de verkeersveiligheid in relatie tot het fietsverkeer de beantwoording van zienswijze 1 onder sub b. Op basis hiervan zijn we van mening dat de ontwikkeling geen onevenredig nadelige invloed heeft op de verkeersveiligheid. Het in – uitrijden van het perceel kan naar ons oordeel op een verkeersveilige manier plaatsvinden.
e. Reclamant vraagt zich af of de stikstofregels met voeten worden getreden.	Onderdeel van het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning betreft het beoordelen van de stikstofdepositie van zowel de bouwfase alsmede de gebruiksfase. Met de aanvraag is aangetoond dat zowel in de bouwfase alsmede in de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt.
f. Reclamant geeft aan dat gekeken moet worden naar de uitstoot van fijnstof en CO2 op de Halsterseweg. Gevraagd wordt hoe de situatie nu is, of deze al te hoog is en hoeveel er bij komt?	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'Bestemmingsplan Kom Halsteren'. De uitstoot van fijnstof en CO2 en hoe deze in de huidige situatie reeds is, maakt geen onderdeel uit van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning.
g. Reclamant vraagt hoe de geluidsoverlast van het bedrijf wordt voorkomen. Dit in verband met vrachtwagens voor bevoorrading en een klimaat beheerssysteem. Hoe hoog wordt de geluidsbelasting voor de omgeving?	Zie hiervoor de reactie bij reclamant 2 onder c. Aldi is in gesprek met bewoners om geluidshinder zoveel mogelijk te beperken. In dit verband worden maatregelen zoals de soort bestrating, materiaal en hoogte erfafscheidingen e.d. worden met direct omwonenden afgestemd.

h. Reclamant vraagt hoe wordt omgegaan met parkeeroverlast? Op dit moment zouden al regelmatig te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn.	Elke nieuwe ontwikkeling wordt, voor wat betreft parkeergelegenheid, getoetst aan het Paraplubestemmingsplan Parkeren en Standplaatsen in samenhang met gemeentelijke Nota Parkeernormering. Deze nota bevat parkeernormeringen op basis waarvan de parkeerbehoefte wordt bepaald. Daarbij is het uitgangspunt dat de met de ontwikkeling samenhangende parkeerbehoefte wordt opgelost op het eigen terrein. Voor een discount supermarkt geldt een parkeernorm van 6,5 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Op basis van de Nota parkeernormering bedraagt de parkeerbehoefte 76 plaatsen (1162 m2). Volgens de van de aanvraag deel uitmakende situatietekening wordt hieraan voldaan: op eigen terrein worden 76 parkeerplaatsen aangelegd.
--	--

Reclamant 6		Ongegrond
Ontvangstdatum: 16 juli 2024		
Inhoud zienswijze:		Beantwoording gemeente:
a. Reclamant is van mening dat het vanuit economisch oogpunt niet noodzakelijk is om nog een supermarkt te hebben in Halsteren omdat er al voldoende supermarkten zijn gevestigd. Er zou daarmee geen regionale behoefte zijn aan een extra supermarkt. Gevreesd wordt voor faillissementen van bestaande winkels en leegstand.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'Bestemmingsplan Kom Halsteren' en het antwoord op reactie van reclamant 1 onder d. Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' staat een nieuwe vestiging van een supermarkt rechtstreeks toe. Een belangenafweging of het wenselijk is om een nieuwe detailhandelsvestiging toe te staan en of daardoor wel of geen overaanbod ontstaat kan niet betrokken worden bij het uiteindelijke besluit op de ingediende aanvraag.	
b. Reclamant stelt dat er flinke aanpassingen nodig zijn aan de Halsterseweg in verband met de 800 extra verkeersbewegingen per dag en het extra vrachtverkeer. Dit in verband met veel schoolgaande kinderen over het fietspad van de Halsterseweg waar de in- en uitrit van de supermarkt over heen gaat. Door meer verkeer zouden meer ongelukken gebeuren. De Halsterseweg zou al te zwaar belast zijn en met de drukte van Intratuin, Bernaards Transport, woonvoorziening bij de molen en dan de supermarkt zou dit zorgen voor gevaarlijke drukte op de weg.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer'. Op dit moment verloopt de afwikkeling van het verkeer op de Halsterseweg en omgeving goed. Er zijn geen meldingen of signalen bij ons bekend van structurele knelpunten. De realisatie van een supermarkt zal zeker een effect hebben op de doorstroming op de Halsterseweg. Echter betreft de Halsterseweg een gebiedsontsluiting en is deze daarmee dusdanig ingericht dat de verwachte toename van verkeer kan worden verwerkt. Zie ten aanzien van de verkeersveiligheid in relatie tot het fietsverkeer de beantwoording van zienswijze 1 onder sub b. Gezien de Halsterseweg de toename van het aantal verkeersbewegingen kan verwerken en het in – en uitrijden van het perceel op een verkeersveilige wijze kan plaats vinden, bestaat geen aanleiding tot het doen van aanpassingen aan de Halsterseweg.	
c. Reclamant geeft aan recht te hebben op schone lucht. De luchtkwaliteit zou al slecht te noemen zijn. Overlast van trillingen-, licht-, geur- en stof als gevolg van de detailhandel wordt verwacht. Dit alles zou berekend moeten worden met de toegestane hoeveelheid vrij te komen CO2 en fijnstof.	Het bestemmingsplan biedt het juridisch kader voor de mogelijkheden om ter plaatse een supermarkt te vestigen. De milieutechnische aspecten met betrekking tot de exploitatie van een supermarkt zien toe op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld. Bij de beoordeling van de aanvraag dient wel aangetoond te worden dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving ten aanzien van bouwen en gebruik. De milieuregels met betrekking tot de vestiging van een	

	supermarkt zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Aldi heeft voor 1 januari 2024 een melding Activiteitenbesluit ingediend waarin de van toepassing zijnde milieuaspecten zijn opgenomen. Deze melding is nog in behandeling. Aan deze melding kunnen maatwerkvoorschriften worden verbonden indien dit noodzakelijk is. Zie antwoord op reactie reclamant 2 onder c.
d. In wetgeving staat dat van 19:00 tot 07:00 minder geluid mag worden geproduceerd. De gemeente zou kunnen verplichten dat de winkel buiten deze tijden bevoorraad wordt en dat dit inpandig moet gebeuren met fluisterwagens en een goed geïsoleerde winkel. Daarnaast zorgen koelinstallaties op het dak en rammelende winkelwagens 24 uur geluidsoverlast. Alle geluidsbronnen zouden meegenomen moeten worden in het onderzoek voor de aanvraag omgevingsvergunning.	De milieuaspecten rondom de vestiging van een supermarkt worden geregeld in het Activiteitenbesluit. De Aldi heeft voor 1 januari 2024 een melding Activiteitenbesluit ingediend waarin dergelijke milieuaspecten voor zover van toepassing worden meegenomen. Deze melding is nog in behandeling.
e. Reclamant geeft aan dat er al sprake is van een gebrek aan parkeerplaatsen en dat dit gebrek met de extra supermarkt toeneemt. Er zou een onderzoek plaats moeten vinden met de CROW normen.	Zie de reactie op zienswijze 5 onder h.
f. De minimale afstand van 10 meter tussen woningen en de supermarkt zou te weinig zijn.	Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' staat een vestiging van een supermarkt rechtstreeks toe. Aan een belangenafweging of het wenselijk is om een nieuwe detailhandelsvestiging toe te staan en of de supermarkt te dicht bij de woningen staat kan niet worden toegekomen. Het bestemmingsplan waarin bouw en gebruiksmogelijkheden van gebouwen en gronden is geregeld staat een supermarkt op deze locatie reeds toe.
g. Reclamant stelt dat bij verkoop van de woning sprake zal zijn van een flinke waardevermindering.	Wij hebben begrip voor deze zorg. Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren', is vastgesteld in 2010. De locatie Halsterseweg 56 heeft altijd een detailhandelsbestemming gehad. De mogelijkheid om op deze locatie detailhandel uit te oefenen heeft dus altijd bestaan. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan had beroep kunnen worden ingesteld. Nu het bestemmingsplan onherroepelijk is, moet worden uitgegaan van de bestaande planologische mogelijkheden.

Reclamant 7		Ongegrond
Ontvangstdatum: 16 juli 2024		
Inhoud zienswijze:		Beantwoording gemeente:
a. Reclamant stelt dat de parkeerdruk door de komst van een supermarkt enorm zal toenemen ten opzichte van de huidige woonwinkel. 87 parkeerplaatsen zouden benodigd zijn. Reclamant geeft aan dat op de ontwerptekeningen maar 68 plekken zijn aangegeven. Er zou daarmee niet voldaan worden aan het bestemmingsplan.	Voor een discountsupermarkt in "rest bebouwd gebied" geldt op basis van de Nota Parkeernormering een parkeernorm van 6,5 parkeerplaats per 100m² bvo. De supermarkt krijgt een oppervlakte van 1.162 m² bvo. Dit komt dan neer op een parkeerbehoefte van 76 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein worden 76 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit de Nota Parkeernormering.	

b.	Op basis van de CROW publicatie 317 zou de supermarkt resulteren in een toename van circa 1800 verkeersbewegingen. Dit bovenop de 8000 motorvoertuigen per rijrichting die nu al op de Halsterseweg rijden. Op basis van de Methode Harders zou dit betekenen dat de huidige T-aansluiting op de Halsterseweg verkeersveilig is en gezocht moet worden naar een oplossing. Reclamant geeft hierbij als opties; éénrichtingsverkeer op het parkeerterrein met een aparte in- en uitgang, verplicht rechtsaf slaan bij het inrijden (als men vanaf de richting Intratuin komt), opstelruimte tussen fietspad en rijd baan Halsterseweg.	Gemiddeld genomen rijden er circa 13.000/ 13.500 motorvoertuigen per dag over de Halsterseweg. Dit betekent circa 6750 motorvoertuigen per rijrichting. Met de komst van de supermarkt zullen deze aantallen toenemen met circa 800 motorvoertuigen per etmaal. Dit past binnen de capaciteit van de Halsterseweg. Om de situatie verkeersveilig te houden is het zoals toegelicht in de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer' benodigd dat het parkeerterrein een aparte inrit en een uitrit krijgt.
c.	Reclamant stelt dat er op dit moment door de herinrichting van de Halsterseweg al regelmatig ongevallen tussen afslaande automobilisten en fietsers plaatsvinden en dat dit door de toevoeging van een supermarkt significant gaat toenemen.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer'. Zie verder de reactie op de zienswijze van reclamant 1 onder b. Op basis van het daarin gestelde zijn we van mening dat bij het in- en uitrijden van de locatie er voldoende zicht is waardoor het in – en uitrijden verkeersveilig plaats kan vinden. Een significante toename van het aantal ongevallen licht daarmee niet in lijn der verwachting.
d.	De bevoorrading lijkt plaats te vinden door vanuit de Halsterseweg achteruit het betreffende kavel op te rijden. Dit betekent dat op dat moment de hele Halsterseweg is gestremd is met beperkt zicht een (hoofd)fietspad moet worden gekruist. De bevoorrading moet meegenomen worden bij het creëren van een veilige aansluiting, zie vorig punt.	De bevoorrading van de winkel vindt tijdens rustige momenten binnen reguliere openingstijden plaats. De vrachtwagen hoeft niet achteruit het perceel op te rijden. De draaibewegingen kunnen op eigen terrein plaatsvinden doordat het parkeerterrein op dat moment niet volledig in gebruik is. Het aantal vervoersbewegingen bedraagt gemiddeld (aantal) vrachtwagenbewegingen per week.

Reclamant 8		Ongegrond
Ontvangstdatum: 17 juli 2024		
Inhoud zienswijze:		Beantwoording gemeente:
a.	Reclamanten vragen of er noodzaak is voor een 4 ^e supermarkt in Halsteren.	Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' staat een nieuwe vestiging van een supermarkt rechtstreeks toe. Een belangafweging of het wenselijk is om een nieuwe detailhandelsvestiging toe te staan en of daardoor wel of geen overaanbod ontstaat kan niet betrokken worden bij het uiteindelijke besluit op de ingediende aanvraag.
b.	Reclamanten maken zich zorgen over de veiligheid van hun kinderen alsmede de algemene veiligheid. De komst van de supermarkt maakt dat er meer verkeersbewegingen gaan komen op de Halsterseweg, welke nu al op bepaalde dagen, vakanties, acties en files op de snelweg erg druk is. Dit zal zorgen voor opstoppen. Daarbij verwijzen reclamanten naar het onderzoek van de Fietsbond over de verkeersveiligheid.	De zorgen over de verkeersveiligheid zijn begrijpelijk. Immers betekent de vestiging van een discountsupermarkt een toename van het aantal verkeersbewegingen. Op dit moment verloopt de afwikkeling van het verkeer op de Halsterseweg en omgeving in basis voorspoedig. Er zijn geen meldingen of signalen bij ons bekend van structurele knelpunten. De realisatie van een supermarkt zal inderdaad zeker een effect hebben op de doorstroming op de Halsterseweg. Echter betreft de Halsterseweg een gebiedsontsluitingsweg en is deze daarmee dusdanig ingericht dat deze de verwachte toename van verkeer kan verwerken.

c. Daarnaast betekent de komst van de supermarkt dat er meer verkeer komt op de Halsterseweg dat afslaat naar de parkeerplaatsen. De in- en uitrit is slechts enkele meters van de Oudeweg. Op een kort stuk zijn daarmee in- en uitritten vanuit de Oudeweg, het parkeerterrein van de supermarkt, Transportbedrijf Bernaards en daarna Intratuin. Op dit moment kan het soms al minuten duren om de Oudeweg uit te rijden in verband met grote groep scholieren en werkenden die naar Bergen op Zoom fietsen. Daarbij is het zicht vanuit de toegang tot het parkeerterrein slecht en moet op het fietspad worden gestaan om zicht te krijgen.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer'. De komst van de supermarkt betekent inderdaad een toename van afslaand verkeer op de Halsterseweg. Het aantal in – en uitrijdbewegingen zijn echter qua intensiteit goed te verenigen met de intensiteit van het verkeer op de Halsterseweg. Onevenredige effecten op de doorstroming van de Halsterseweg worden dan ook niet verwacht. Zie ten aanzien van de verkeersveiligheid in relatie tot het fietsverkeer de beantwoording van zienswijze 1 onder sub b. Op basis hiervan zijn we van mening dat het bouwplan de verkeersveiligheid niet onevenredig aantast en het in – en uitrijden van het perceel op een verkeersveilige manier kan plaatsvinden. In relatie tot het zicht vanuit de in- en uitrit zijn met Aldi afspraken gemaakt. Dit om het zicht, bij het verlaten van het perceel, te verbeteren. Dit betekent dat hagen laag worden gehouden en bomen en struiken die het zicht belemmeren worden verwijderd of gesnoeid. De verantwoordelijkheid tot het onderhouden van het groen op eigen terrein is de verantwoordelijkheid van Aldi.
d. Reclamanten uiten hun zorgen over het kunnen maken van de draai van en af de parkeerplaats door vrachtwagens.	De bevoorrading van de winkel vindt buiten de reguliere openingstijden plaats. De vrachtwagen hoeft niet achteruit het perceel op te rijden. De draaibewegingen kunnen op eigen terrein plaatsvinden doordat het parkeerterrein op dat moment niet in gebruik is.
e. Reclamanten geven aan dat de komst van een supermarkt een inbreuk op hun privacy betekent. Met Aldi zou afgesproken zijn dat de lage schutting van hun tuin aangepast worden om geluidshinder tegen te gaan en zicht op de tuinen te voorkomen.	Het aspect privacy kan niet worden betrokken bij de beoordeling van dit bouwplan. Er is geen strijd met het burennrecht. Dat reclamant zich zorgen maakt en een deugdelijke afscheiding van het parkeerterrein wenst is begrijpelijk. Geadviseerd wordt om met Aldi hierover in contact te treden. Met hen kunnen afspraken gemaakt worden om overlast en/of inbreuk op privacy terug te dringen. In de omgevingsvergunning kan dit aspect niet geregeld worden.
f. Reclamanten geven aan geluidsoverlast te krijgen van auto's, dichtslaaende deuren, winkelwagentjes, stemmen van mensen. Ook zal op vaste momenten bevoorrading plaatsvinden door vrachtwagens.	Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor het wel of niet mogen vestigen van een supermarkt. Al zijn de milieutechnische aspecten van een supermarkt niet specifiek beoordeeld, wel heeft een milieutechnische beoordeling plaatsgevonden ten aanzien van de vestiging van een detailhandelsbedrijf. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een supermarkt dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving rondom bouwen en gebruik. De specifieke milieuaspecten rondom de vestiging van een supermarkt worden daarbij geregeld in het Activiteitenbesluit. Aldi heeft voor 1 januari 2024 een melding Activiteitenbesluit ingediend waarin dergelijke milieuaspecten voor zover van toepassing worden meegenomen. Deze melding is nog in behandeling. Aan deze melding kunnen maatwerkvoorschriften worden verbonden indien dit noodzakelijk is. Aldi heeft aangegeven in gesprek te gaan met direct omwonenden over het beperken van geluid.

g. Er zou een kans op toename van zwerfafval zijn wat in tuinen kan belanden.	Het onderdeel zwerfafval is geen toetsingskader bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning. De gemeente brengt deze zorg mondeling over bij de initiatiefnemer. Het onderhouden van het eigen perceel is de verantwoordelijkheid van Aldi.
h. Op het huidige parkeerterrein staan bomen waar vogels gebruik van maken. Door aanpassingen zou er minder groen aanwezig zijn.	Het geldende bestemmingsplan bevat geen verbodsbepaling voor het mogen verwijderen van bomen. Wel dient bij het verwijderen van de bomen voldaan te worden aan de zorgplicht ter voorkomen van het schade en verstoren van beschermde planten en diersoorten. Hoe het terrein wordt ingericht is verder aan de initiatiefnemer.
i. Reclamanten uiten hun zorgen over de risico op overlast wanneer het parkeerterrein niet afgesloten wordt na sluitingstijd.	In het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning kan dit niet worden betrokken. De zorgen omtrent het ontstaan van overlast na sluitingstijd zijn doorgegeven aan de initiatiefnemer met het verzoek daarover met de omwonenden in gesprek te gaan.
j. Reclamanten stellen dat de komst van de supermarkt iets gaat betekenen voor de directe leefomgeving en op de waarde van hun woning.	Wij hebben begrip voor deze zorg. Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren', is vastgesteld in 2010. De locatie Halsterseweg 56 heeft altijd een detailhandelsbestemming gehad. De mogelijkheid om op deze locatie detailhandel uit te oefenen heeft dus altijd bestaan. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan had beroep kunnen worden ingesteld. Nu het bestemmingsplan onherroepelijk is, moet worden uitgegaan van de bestaande planologische mogelijkheden.

Reclamant 9		Ongegrond
Ontvangstdatum: 16 juli 2024, aanvulling 9 augustus 2024		
Inhoud zienswijze:		Beantwoording gemeente:
a. Reclamanten stellen dat sprake is van een motiveringsgebrek. Dit omdat geen aandacht is besteed aan het gemeentelijk detailhandelsbeleid zoals vastgesteld in 2016 en nogmaals in 2023 op actualiteit is getoetst. Bij een afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo geldt een uitgebreide procedure waarbij alle relevante aspecten dienen te worden getoetst.	Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' staat een nieuwe vestiging van een supermarkt rechtstreeks toe. Aan een belangenafweging waarbij ook het gemeentelijk detailhandelsbeleid moet worden betrokken wordt niet toegekomen bij het uiteindelijke besluit op de ingediende aanvraag. Op de aanvraag omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure van toepassing om het bestemmingsplan ten aanzien van het bouwen een verbodsbepaling op grond van archeologisch waarden kent. Omdat het bestemmingsplan detailhandel niet verbiedt, ziet de uitgebreide voorbereidingsprocedure niet op dat aspect van de bestemmingsplantoets. De motivering om af te wijken van het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het onderdeel van het plan waarmee het bouwplan in strijd is, in dit geval de archeologische verbodsbepaling. De belangenafweging of een supermarkt mogelijk is, ligt reeds besloten in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.	
b. De aanvraag had volgens reclamanten geweigerd kunnen worden door geen toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van archeologie.	De omgevingsvergunning had op deze strijdigheid formeel geweigerd kunnen worden. Uit het archeologisch rapport en het advies van de gemeentelijk archeoloog blijkt echter dat er vanuit archeologie geen zwaarwegende redenen zijn om medewerking aan het bouwplan te weigeren. Daarnaast heeft de gemeente een bestemmingsplan in	

	procedure waarmee voor heel Kom Halsteren deze algehele verbodsbepaling komt te vervallen. Een weigering op grond van strijdigheid met de archeologische verbodsbepaling kan wegens het ontbreken van een draagkrachtige motivering geen stand houden.
c. De locatie is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Molenbiotoop'. Bevoegd gezag zou hieraan voorbij zijn gegaan waardoor reclamanten de vergunningverlening onzorgvuldig vinden.	Het bestemmingsplan kent inderdaad de dubbelbestemming 'Molenbiotoop'. Deze aanduiding dient ter bescherming van het adequaat kunnen functioneren van de Antoniusmolen. Door deze bepaling wordt voorkomen dat bouwplannen in de weg staan aan de windvang van de molen. Op de projectlocatie bevindt zich reeds bestaande bebouwing met een hogere bouwhoogte dan de nieuwe supermarkt. Ten opzichte van de bestaande situatie ontstaan er geen nadelige effecten op het functioneren van de Sint Antoniusmolen aan de Halsterseweg. Bovendien voldoet het bouwplan aan de bouwvoorschriften van het bestemmingplan.
d. De gehanteerde metrages BVO zouden niet kloppen in de berekening van de parkeernorm waardoor ook de norm niet zou worden gehaald. Verder zijn reclamanten ervan overtuigd dat de ingetekende parkeerplaatsen in de praktijk in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht niet gerealiseerd kunnen worden.	De supermarkt krijgt volgens de bij de aanvraag gevoegde tekeningen een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1162 m². In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van een oppervlakte van circa 1200 m². Voor een exacte bepaling van het bvo wordt bij de toetsing aan de planvoorschriften van de bij de aanvraag gevoegde bouwtekeningen uitgegaan. De gewaarmerkte tekeningen bevatten de voor de uitvoering van het plan relevante informatie en zijn daarom maatgevend. Voor een discountsupermarkt in "rest bebouwd gebied" geldt op basis van Nota Parkeernormering een parkeernorm van minimaal 6,5 pp/100m² bvo. De supermarkt krijgt een oppervlakte van 1.162 m² bvo. Dit komt dan neer op een parkeerbehoefte van 76 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein worden 76 volwaardige parkeerplaatsen gerealiseerd die kwalitatief voldoen aan de CROW normering. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit de Nota Parkeernormering.
e. Reclamanten achten het ongewenst dat bomen gekapt worden voor de aanleg van parkeerplaatsen. De gemeente zou de vergunning voor de kap van de bomen moeten weigeren.	Het geldende bestemmingsplan bevat geen verbodsbepaling voor het mogen verwijderen van bomen. Wel dient bij het verwijderen van de bomen voldaan te worden aan de zorgplicht ter voorkomen van het veroorzaken van schade en het verstoren van beschermde planten en diersoorten. De inrichting van het terrein is verder aan de initiatiefnemer. Kortom er geldt geen omgevingsvergunningsplicht voor het verwijderen van bomen op deze locatie.
f. Reclamanten stellen dat een verkeerskundige onderbouwing ten aanzien van de verkeersveiligheid ontbreekt. De afweging dat de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht bij de reeds aanwezige inrit alsmede dat een tweede inrit kan worden toegevoegd ontbreekt. Ook zou de afweging ontbreken of er voorwaarden aan de inritten moeten worden gesteld. Verder zou voor de aanleg van beide uitritten	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer'. Zie verder de reactie op de zienswijze van reclamant 1 onder b en c. Op basis hiervan zijn we van mening dat geen aanleiding bestaat voor het opstellen van een verkeerskundige onderbouwing naar de effecten op de verkeersveiligheid. Bij het in- en uitrijden is geen sprake van een verkeersonveilige situatie. Het is daarbij correct dat een tweede uitrit geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning. Initiatiefnemer is voornemens een aanvraag voor een

een omgevingsvergunning nodig zijn, welke niet zou zijn betrokken bij de ingediende aanvraag.	tweede uitweg op korte termijn in te dienen. Er is feitelijk ook voldoende ruimte om een tweede uitweg te realiseren.
g. In de documenten zou niet duidelijk terug te vinden zijn hoe de bevoorrading gaat plaatsvinden. Daarbij zou ook een akoestisch onderzoek ontbreken waaruit blijkt dat de bevoorrading en de activiteiten qua geluid en overlast acceptabel zijn voor de omgeving.	De wijze van bevoorrading maakt geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning in relatie tot het geluidsaspect. De milieuaspecten rondom de vestiging van een supermarkt en het gebruik daarvan worden geregeld in het Activiteitenbesluit. Aldi heeft voor 1 januari 2024 een melding Activiteitenbesluit ingediend waarin dergelijke milieuaspecten voor zover van toepassing worden meegenomen. Het aspect geluid maakt daar onderdeel van uit. Deze melding is nog in behandeling. Aan deze melding kunnen maatwerkvoorschriften worden verbonden indien dit noodzakelijk is.

Reclamant 10	Deels gegrond – deels ongegrond
Ontvangstdatum: 17 juli 2024	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Reclamant stelt de vraag of Aldi belanghebbende is, gezien zij geen eigenaar zijn van het perceel.	Het is correct dat Aldi (nog) geen eigenaar is van het perceel. Aldi is met de eigenaar van het perceel overeengekomen dat zij na verlening van een onherroepelijke omgevingsvergunning tot aankoop van de het perceel en de opstallen over zullen gaan. De huidige eigenaar heeft dit bevestigd en voorts schriftelijk toestemming gegeven dat Aldi de omgevingsvergunning mag aanvragen. Op basis van deze schriftelijke verklaring dient Aldi als belanghebbende bij een besluit op de aanvraag te worden aangemerkt.
b. Reclamant verzoekt om een kopie van het besluit van 3 juli 2023 aangaande de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de brandcompartimentering omdat onduidelijk zou zijn hoe dit besluit zich verhoudt tot voorliggende ontwerpbeschikking. Met diezelfde reden ontvangt reclamant graag het besluit van GS van 16 november 2023 inzake de Wnb ontheffing. Ook omdat onduidelijk is hoe deze zich verhoudt tot de quickscan en de Aerius-berekeningen waarnaar in de beschikking 'voorwaarden stikstof' wordt verwezen.	De verzochte documenten zijn als bijlagen bij de zienswijzennota gevoegd.
c. Reclamant stelt dat de bestemming 'Detailhandel' de bouw van een supermarkt ter plaatse niet toestaat. Artikel 13 lid 1.2 van de voorschriften zou zo gelezen moeten worden dat ter plaatse van de gronden met de subbestemming (wi) uitsluitend detailhandel in meubelen en woninginrichting is toegestaan. Dit leidt reclamant uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' en de bedoeling van dit plan. Dit plan is in eerste plaats een beheerplan waar is aangestuurd op behoud van de huidige functies en structuur. De	Ter plaatse geldt op grond van het bestemmingsplan "Kom Halsteren" (2009), voor zover hier relevant, de bestemming "Detailhandel" met de aanduiding 'wi (detailhandel in meubelen en woninginrichting)'. Volgens artikel 13.1.1 van het bestemmingsplan zijn als zodanig aangewezen gronden bestemd voor detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven met de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven. Volgens artikel 13.1.2 is uitsluitend ter plaatse van gronden

bestemming zou daarmee nadrukkelijk toezien op de reeds gevestigde woonwinkel en geen ruimte voor functiewisseling. Dit wordt bevestigd door de subbestemming (wi) die anders doelloos zou zijn. Dat het woord 'uitsluitend' in artikel 1.2 op de verkeerde plaats is terechtgekomen, moet als een fout worden aangemerkt. Dit wordt bovendien bevestigd in de beschrijving in de toelichting van de bestemmingen 'Gemengd' en 'Centrumgebied'. Als dat anders zou zijn dan zouden op gronden met deze bestemmingen onbeperkt supermarkten zich kunnen vestigen, wat niet passend is binnen het beheerplan. Gelet op de bedoelingen van het plan 'Kom Halsteren', de ongewenste gevolgen c.q. nimmer beoogde planologische effecten, alsmede gelet op de eigen dynamiek en impact van supermarkten op de omgeving, kan een supermarkt nimmer bedoeld zijn als detailhandelsbedrijf in de zin van de planvoorschriften en niet geacht worden te vallen onder de definitie van 'detailhandel' in de zin van het plan. Verwezen wordt naar de uitspraak van ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2896 r.o. 3.4.	met de subbestemming (wi) is een detailhandel in meubelen en woninginrichting toegestaan. Onder detailhandel wordt volgens artikel 1 D.1 (begripsbepalingen) verstaan: <i>het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een horecabedrijf.</i> Volgens vaste jurisprudentie zijn de op de verbeelding aangegeven bestemming en de daarbij behorende regels bepalend voor het antwoord op de vraag of een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. De niet bindende toelichting bij het bestemmingsplan heeft in zoverre betekenis dat deze over de bedoeling van de planwetgever meer inzicht kan geven indien de bestemming en de bijbehorende voorschriften waaraan moet worden getoetst, op zichzelf noch in samenhang duidelijk zijn. Op grond van artikel 13.1.2, van de planregels is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "woninginrichting (wi)" een handel in woninginrichting toegestaan. Gelet op de plaats van het woord "uitsluitend", heeft dit woord betrekking op de toegestane locatie en niet op het toegestane gebruik. Dit lid kan dan ook niet anders worden begrepen dan dat het gebruik ten behoeve van een detailhandel in meubelen en woninginrichting uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding "woninginrichting" en dat daarnaast op het perceel gebruik ten behoeve van detailhandel is toegestaan. Zie hiertoe bijvoorbeeld de uitspraak van de ABRvS van 27 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:607. De functieaanduiding "woninginrichting" sluit dus op zichzelf beschouwd niet uit dat ook andersoortige detailhandel op het perceel is toegestaan. Een supermarkt valt onder de in het bestemmingsplan opgenomen definitie van 'detailhandel'. Gelet op de hiervoor gegeven uitleg van artikel 13.1.2, van de planregels is een supermarkt daarom ook toegestaan op gronden met de functieaanduiding "woninginrichting" De verwijzing naar de uitspraak van de ABRvS kan niet leiden tot een ander oordeel, omdat het bestemmingsplan 'Kom Halsteren', anders dan het in die uitspraak aan de orde zijnde bestemmingsplan, geen specifieke aanduiding 'supermarkt' kent. Onder verwijzing naar rechtsoordeel 3.4 van bedoelde uitspraak moet worden uitgegaan van de plankaart in samenhang met de letterlijke tekst van het planvoorschrift. Daarmee moet onder verwijzing naar de vaste jurisprudentie over dit onderwerp worden geoordeeld dat een supermarkt - ongeacht of sprake is van nieuwbouw of
---	--

	verbouw - qua gebruik op grond van art. 13 lid 1.1 van de planvoorschriften rechtstreeks is toegestaan. De aanduiding 'wi - woninginrichting' op de plankaart op het perceel doet hieraan in dit geval niet af.
d. Ook het bouwen zou in strijd met de bestemming 'detailhandel' moeten worden geacht. In de toelichting staat dat voor de bebouwing is uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingvlak. Aan het bouwen binnen deze bestemming zou enkel medewerking kunnen worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3. De ruimtelijke onderbouwing zou hier niet in voorzien.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'Bestemmingsplan Kom Halsteren' en de beantwoording hiervoor onder c. De toelichting op het bestemmingsplan bevat ten aanzien van het bouwen geen nader beoordelingskader. Aan de toelichting op het bestemmingsplan komt slechts betekenis toe wanneer een voorschrift in het bestemmingsplan op zichzelf of in samenhang met andere voorschriften onvoldoende duidelijk is. In onderhavige situatie zijn de bouwvoorschriften duidelijk en wordt niet verboden dat bestaande bebouwing ten behoeve van detailhandel wordt gesloopt en er nieuwbouw plaatsvindt binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Op basis van de aangeleverde stukken worden de grenzen van het bouwvlak niet overschreden, zodat ook ten aanzien van de activiteit 'bouwen' geen strijdigheid is met het bestemmingsplan Kom Halsteren.
e. Reclamant stelt dat de exacte oppervlakte van de nieuwe supermarkt onduidelijk is. In de ruimtelijke onderbouwing (1200 m2) en de berekening van het aantal parkeerplaatsen (1162 m2) wordt van andere oppervlakten uitgegaan. Bij 1200 m2 bvo dienen 78 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hier wordt niet aan voldaan. Gevraagd wordt of alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en hoe is geborgd dat het aantal parkeerplaatsen daadwerkelijk worden aangelegd en in stand gehouden.	De supermarkt krijgt volgens de bij de aanvraag gevoegde tekeningen een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1162 m2. In de ruimtelijke onderbouwing wordt inderdaad uitgegaan van een oppervlakte van circa 1200 m2. Voor een exacte bepaling van het bvo wordt bij de toetsing aan de planvoorschriften van de bij de aanvraag gevoegde bouwtekeningen uitgegaan. De gewaarmerkte tekeningen bevatten de voor de uitvoering van het plan relevante informatie en zijn daarom maatgevend. Met een oppervlakte van 1162 m2 wordt aan de parkeernorm zoals neergelegd in het Nota Parkeernormering voldaan. Vastgesteld is voorts dat het ook feitelijk mogelijk is om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Een vergunninghouder dient uitvoering te geven aan het besluit op de aanvraag en de van die aanvraag deel uitmakende stukken. Dit betekent ook dat uitvoering moet worden gegeven aan het aantal parkeerplaatsen zoals aangeduid op de situatietekening. In navolging van uw zienswijze wordt in de omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de benodigde parkeerplaatsen moeten worden aangelegd en in stand moeten worden gehouden.
f. Reclamant geeft aan de stelling dat het bouwen voldoet aan de redelijke eisen van welstand niet te kunnen controleren omdat het welstandsadvies niet bij de stukken zit.	In het ontwerpbesluit is opgenomen dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op (26 juni 2023) verstrekte advies heeft inderdaad niet ter inzage gelegen. Een zakelijke weergave van de inhoud van het welstandsadvies in het besluit volstaat. In de bijlage van voorliggend document treft u het advies aan.
g. Reclamant stelt dat een bodemonderzoek niet is uitgevoerd en daarmee niet bekend is of het plan uitvoerbaar is.	Het uitvoeren van een milieukundig bodemonderzoek draagt op dit moment niet bij aan het vaststellen van de milieutechnische bodemkwaliteit. Op de locatie staat nog

	bebouwing welke gesloopt moet worden. Na de sloopwerkzaamheden dient een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd te worden waarin ook het onderdeel asbest na sloop moet worden onderzocht. Met de bouwwerkzaamheden mag pas worden begonnen op het moment dat de bodem voldoende onderzocht is en is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het gebruik als supermarkt. Dit is als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.
h. Of een onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de archeologische waarde van de gronden, zou nog niet vastgesteld zijn. Daarvoor zou (nader) (veld)onderzoek nodig zijn en dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de stadsarcheoloog. Reclamant stelt dat dit niet is gebeurd. Verder zou niet volstaan kunnen worden met de voorwaarde van een plan van aanpak.	De gemeentelijk archeoloog heeft op 25 juli 2023 over het bouwplan geadviseerd. Het advies is als bijlage bij deze Nota van zienswijzen bijgevoegd. Uit het advies blijkt dat onderzoek pas mogelijk is na sloop van de bestaande bebouwing. De onderzoeksverplichting na sloop wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden. Het advies maakt onderdeel uit van het besluit op de aanvraag.
i. Reclamant is van mening dat zoals eerder gesteld het bouwen/gebruiken in strijd is met de bestemming Detailhandel en dat daarmee de ruimtelijke onderbouwing derhalve ondeugdelijk is. Er wordt hierin niet ingegaan op het algehele bouwverbod van artikel 26 lid 3.2 en de afwegingen die ten grondslag liggen aan het verlenen van de vergunning in afwijking van het verbod, ontbeert een deugdelijke motivering (rechtbank Amsterdam 12 september 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:5967 en ECLI:NL:RVS:2019:1628).	Reclamant stelt er een motiveringsgebrek is omdat sprake zou zijn van een strijd met de gebruik- en de bouwbepalingen. Onder verwijzing naar de reactie onder 10.c stelt het college zich op het standpunt dat er geen sprake is van een strijdig gebruik in relatie tot artikel 13 'Detailhandel'. Daarnaast stellen wij ons op het standpunt dat er geen strijd is met de bouwvoorschriften van dat artikel. Wel is er een strijdigheid geconstateerd met de archeologische dubbelbestemming uit artikel 26 van het bestemmingsplan. Dit artikel kent een absoluut bouwverbod, ter bescherming van de in het gebied mogelijk voorkomende archeologische waarden. Onder verwijzing naar de beantwoording onder 10.j, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden om te waarborgen dat na de sloop van de bestaande bebouwing overeenkomstig het archeologisch advies wordt gehandeld en de mogelijkheid wordt geboden om archeologisch veldonderzoek te doen. Verwezen wordt naar het advies van de gemeentelijk archeoloog, dat is bijlage bij deze nota van zienswijzen is gehecht.
j. De ruimtelijke onderbouwing zou daarnaast ondeugdelijk moeten worden geacht omdat miskend wordt dat dient te worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening (artikel 3:2 Awb en artikel 3:4 Awb), verplichtingen uit milieuwetgeving alsmede een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Verzocht wordt om toezending van het raadsbesluit van 24 november 2011 (RVB11-0082).	De ruimtelijke onderbouwing ziet toe op die onderdelen waarop het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. De strijdigheid beperkt zich tot het onderdeel archeologie. Artikel 26.3.1 van de planvoorschriften kent een absoluut bouwverbod voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Formeel is het bouwplan met dat absoluut geformuleerde verbod in strijd. Gelet op het specifieke belang dat deze bepaling beoogt te beschermen, heeft deze strijdigheid echter geen gevolgen voor de beoordeling of het bouwplan voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De afweging die gemaakt moet worden is of er planologisch medewerking kan worden verleend aan het bouwplan met inachtneming van de verbodsbepaling die volgt uit de dubbelbestemming 'Archeologische waarden'. Kortom, worden bij het afwijken van deze verbodsbepaling de daarmee te beschermen archeologische waarden aangetast? Het college stelt zich

	op het standpunt dat de verbodsbepaling uitsluitend tot doel heeft om (mogelijk aanwezige) archeologische waarde te beschermen tegen teloorgang. Deze bepaling heeft niet als doel om de planologische mogelijkheden die er op grond van de detailhandelsbestemming te beperken. De tekst van het artikel impliceert evenwel een absoluut bouwverbod, dat zich niet verdraagt met de op grond van artikel 13 van de planvoorschriften bestaande planologische mogelijkheden. Bij een absolute beperking van de bouwmogelijkheden, prevaleert de enkelbestemming en de daarbij bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het college stelt zich dan ook op het standpunt dat in de ruimtelijke onderbouwing niet alle ruimtelijke aspecten gewogen en uitgewerkt behoeven te worden, maar alleen de ruimtelijk relevante aspecten voor zover daarmee in afwijking van het bestemmingsplan wordt gehandeld. Het college wijst er bovendien op dat de hiervoor weergegeven discrepantie in de planvoorschriften wordt hersteld met de Partiële herziening archeologie Kom Halsteren. Met dit bestemmingsplan komt het bouwverbod van artikel 26.3.1 te vervallen. Het ontwerp bestemmingsplan is op 7 december 2023 ter inzage gelegd en het bestemmingsplan is op 26 september 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, is er ook voor wat betreft het onderwerp archeologie geen sprake meer van een afwijking van het in artikel 26.3.1 van het bestemmingsplan. In het delegatiebesluit van 24 november 2011 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist zoals bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders in die gevallen zelfstandig bevoegd is om te besluiten, zonder dat de raad om een verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd. Het bouwplan valt onder de categorie 'realiseren of uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een detailhandels-, dienstverlening-, centrum-, recreatieve-, sport-, maatschappelijke-, kantoor – en / of horecafunctie'. Een verklaring van geen bedenkingen is om die reden niet vereist. Het raadsbesluit van 24 november 2011 is in de bijlage van voorliggende Nota van Zienswijzen opgenomen.
k. Daarbij zou een gedegen belangenafweging ontbreken en de belangen van reclamant als direct omwonende geen rekening zijn gehouden. Een deugdelijke afscheiding tussen het perceel van reclamant en de parkeerplaatsen is niet geborgd. Ook zou geen geluids- en verkeersonderzoek zijn verricht	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'Bestemmingsplan Kom Halsteren'. De belangenafweging dient alleen toe te zien op die onderdelen waarbij het bestemmingsplan in strijd is met het bestemmingsplan, in dit geval archeologie. De belangen van reclamanten worden niet geschaad bij de belangenafweging rondom de dubbelbestemming

waarbij gekeken wordt naar geluid van verkeer, bevoorrading, koelinstallaties, airco's. Reclamant vraagt of voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Abm? Ook aan de richtafstand uit de VNG brochure bedrijven en milieuzonering wordt niet voldaan.	'archeologie'. De reclamant stelt dat onderzoeken rondom verkeer, geluid e.d. ontbreken. De aspecten die reclamant stelt hebben betrekking op de vestiging van een supermarkt. Zoals eerder vermeld stelt de gemeente zich op het standpunt dat het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Detailhandel' een supermarkt rechtstreeks toestaat. De milieuaspecten rondom de vestiging van een supermarkt en het gebruik daarvan worden geregeld in het Activiteitenbesluit. Aldi heeft voor 1 januari 2024 een melding activiteitenbesluit ingediend waarin dergelijke milieuaspecten voor zover van toepassing worden meegenomen. Het aspect geluid maakt daar onderdeel van uit. Deze melding is nog in behandeling. Aan deze melding kunnen maatwerkvoorschriften worden verbonden indien dit noodzakelijk is. Daarnaast wordt verwezen naar de VNG-brochure bedrijven- en milieuzonering. Gesteld wordt dat aan de richtafstanden ten opzichte van de woningen niet wordt voldaan. Dit wordt onderkend. Echter de planologische afweging of een supermarkt ruimtelijk aanvaardbaar is, heeft reeds plaatsgevonden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Binnen de detailhandelsbestemming is een supermarkt rechtstreeks toegelaten. De richtafstanden uit de VNG brochure spelen bij de ruimtelijke afweging geen rol.
l. Reclamant stelt dat een tweede inrit moet worden aangelegd. Op basis van de huidige tekeningen zou de erfdienstbaarheid van weg van reclamant gerespecteerd worden. Echter zou dit niet geborgd zijn.	Aldi is voornemens een tweede inrit voor de ontsluiting te realiseren. Op deze manier wordt inkomend en uitgaand verkeer van elkaar gescheiden. Deze aanvraag is in voorbereiding. De exacte positie van de inrit is nog niet bekend. Op het moment dat de aanvraag hiertoe wordt ontvangen zal deze op de verkeersaspecten worden beoordeeld. Een erfdienstbaarheid is een aspect dat tussen eigenaren speelt. Bij een omgevingsvergunning voor het realiseren van een uitweg hoeft een erfdienstbaarheid niet betrokken te worden. Op het moment dat de inrit in strijd is met het bestemmingsplan moet er een bredere afweging genomen worden waarbij een aspect als erfdienstbaarheden moet worden betrokken. Het bestemmingsplan laat de realisatie van een inrit toe. Op dit moment is de aanvraag voor de tweede inrit nog niet ingediend.
m. Reclamant maakt zich zorgen over de privacy in de woning. Tussen het parkeerterrein van Aldi en het perceel van reclamant zou een hoge groenvoorziening gerealiseerd moeten worden. Dit zou daarbij geborgd moeten zijn in de besluitvorming.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'Bestemmingsplan Kom Halsteren'. Het aspect privacy kan niet worden betrokken bij de beoordeling van het bouwplan. Er is geen strijd met het burennrecht. Dat reclamant zich zorgen maakt over een deugdelijke afscheiding is begrijpelijk. Geadviseerd wordt om met Aldi hierover in contact te treden. Uit gesprekken met Aldi blijkt dat er reeds vergelijkbare gesprekken worden gevoerd. In de omgevingsvergunning kan dit onderdeel niet geregeld worden.

n. Reclamant vraagt of de Halsterseweg het extra verkeer aan kan gezien de kans op verkeersopstoppen aanzienlijk is. Ook vraagt reclamant of de verkeersveiligheid geborgd is.	Zie de algemene toelichting onder het kopje 'verkeer'. Door de komst van de supermarkt neemt het aantal verkeersbewegingen op de Halsterseweg inderdaad toe. Echter de maximale capaciteit van de Halsterseweg als gebiedsontsluitingsweg wordt niet overschreden. De weg is daarbij zodanig ingericht dat deze de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen kan opvangen. Ten aanzien van de doorstroming zal er sprake zijn van enig effect. Dit heeft dan niet zozeer te maken met het aantal motorvoertuigen maar met het in- en uitrijden van het perceel van de supermarkt. De situatie rondom de in- en uitrit in ogenschouw nemend is het aantal in – en uitrijdbewegingen te verenigen met de bestaande intensiteit van het verkeer op de Halsterseweg. Onevenredige effecten op het verkeer als gevolg van de ontwikkeling worden dan ook niet verwacht. Zie ten aanzien van de verkeersveiligheid in relatie tot het fietsverkeer de beantwoording van zienswijze 1 onder sub b. Op basis hiervan zijn we van mening dat het bouwplan de verkeersveiligheid niet onevenredig aantast en het in – uitrijden van het perceel op een verkeersveilige manier kan plaatsvinden.
o. Reclamant vraagt of er distributieplanologische ruimte is voor een 4 ^{de} supermarkt in Halsteren. Een behoefteonderzoek als bedoeld in artikel 3.1.6, 2 ^{de} lid Bro heeft niet plaatsgevonden.	Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Halsteren' staat de vestiging van een supermarkt rechtstreeks toe. Het maken van de (belangen)afweging waarbij ondermeer wordt beoordeeld of er distributieplanologische ruimte is voor een 4 ^{de} supermarkt is daarmee bij behandeling van de aanvraag, niet aan de orde. Een detailhandel c.q. supermarkt is 'bij recht' toegestaan waardoor een behoefteonderzoek ook niet aan de orde is.
p. Kostenverhaal zou niet verzekerd zijn omdat verhaal via leges onvoldoende is. Een exploitatieplan zou vastgesteld moeten worden.	Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht. Dit ter dekking van de met de behandeling samenhangende kosten. Kostenverhaal is aan de orde in de gevallen als vermeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkeling valt hier echter niet onder, omdat er niet wordt afgeweken van de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan en er ook geen planologische wijziging plaats vindt ten behoeve van de realisering van het bouwplan. Er is dus geen sprake van een vermeerdering van de grondwaarde, omdat volgens de geldende bestemming het bouwen ten behoeve van detailhandel reeds is toegestaan.

Reclamant 11		Deels gegrond – deels ongegrond	
Ontvangstdatum: 17 juli 2024			
Inhoud zienswijze:		Beantwoording gemeente:	
a. Reclamant stelt de vraag of Aldi belanghebbende is, gezien zij geen eigenaar zijn van het perceel.		Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel a.	

b. Reclamant verzoekt om een kopie van het besluit van 3 juli 2023 aangaande de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de brandcompartimentering omdat onduidelijk zou zijn hoe dit besluit zich verhoudt tot voorliggende ontwerpbeschikking. Met diezelfde reden ontvangt reclamant graag het besluit van GS van 16 november 2023 inzake de Wnb ontheffing. Ook omdat onduidelijk is hoe deze zich verhoudt tot de quickscan en de Aerius-berekeningen waarnaar in de beschikking 'voorwaarden stikstof' wordt verwezen.	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel b.
c. Reclamant stelt dat de bestemming 'Detailhandel' de bouw van een supermarkt ter plaatse niet toestaat. Artikel 13 lid 1.2 van de voorschriften zou gelezen moeten worden dat ter plaatse van de gronden met de subbestemming (wi) uitsluitend detailhandel in meubelen en woninginrichting is toegestaan. Dit leidt reclamant uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' en de bedoeling van dit plan. Dit plan is in eerste plaats een beheerplan waar is aangestuurd op behoud van de huidige functies en structuur. De bestemming zou daarmee nadrukkelijk toezien op de reeds gevestigde woonwinkel en geen ruimte voor functiewisseling. Dit wordt bevestigd door de subbestemming (wi) die anders doelloos zou zijn. Dat het woord 'uitsluitend' in artikel 1.2 op de verkeerde plaats is terechtgekomen, moet als een fout worden aangemerkt. Dit wordt bovendien bevestigd in de beschrijving in de toelichting van de bestemmingen 'Gemengd' en 'Centrumgebied'. Als dat anders zou zijn dan zouden op gronden met deze bestemmingen onbeperkt supermarkten zich kunnen vestigen, wat niet passend is binnen het beheerplan. Gelet op de bedoelingen van het plan 'Kom Halsteren', de ongewenste gevolgen c.q. nimmer beoogde planologische effecten, alsmede gelet op de eigen dynamiek en impact van supermarkten op de omgeving, kan een supermarkt nimmer bedoeld zijn als detailhandelsbedrijf in de zin van de planvoorschriften en niet geacht worden te vallen onder de definitie van 'detailhandel' in de zin van het plan. Verwezen wordt naar de uitspraak van ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2896 r.o. 3.4.	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel c.
d. Ook het bouwen zou in strijd met de bestemming 'detailhandel' moeten worden geacht. In de toelichting staat voor de bebouwing is uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw binnen het op de plankaart	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel d.

aangegeven bebouwingvlak. Aan het bouwen binnen deze bestemming zou enkel medewerking kunnen worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3. De ruimtelijke onderbouwing zou hier niet in voorzien.	
e. Reclamant stelt dat de exacte oppervlakte van de nieuwe supermarkt onduidelijk is. In de ruimtelijke onderbouwing (1200 m2) en de berekening van het aantal parkeerplaatsen (1162 m2) wordt met andere oppervlakten uitgegaan. Bij 1200 m2 bvo dienen 78 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hier wordt niet aan voldaan. Gevraagd wordt of alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en hoe is geborgd dat het aantal parkeerplaatsen daadwerkelijk worden aangelegd en in stand gehouden.	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel e.
f. Reclamant geeft aan de stelling dat het bouwen voldoet aan de redelijke eisen van welstand niet te kunnen controleren omdat het welstandsadvies niet bij de stukken zit.	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel f.
g. Reclamant stelt dat een bodemonderzoek niet is uitgevoerd en daarmee niet bekend is of het plan uitvoerbaar is.	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel g.
h. Of een onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de archeologische waarde van de gronden, zou nog niet vastgesteld zijn. Daarvoor zou (nader) (veld)onderzoek nodig zijn en dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de stadsarcheoloog. Reclamant stelt dat dit niet is gebeurd. Verder zou niet volstaan kunnen worden met de voorwaarde van een plan van aanpak.	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel h.
i. Reclamant is van mening dat zoals eerder gesteld het bouwen/gebruiken in strijd is met de bestemming Detailhandel en dat daarmee de ruimtelijke onderbouwing derhalve ondeugdelijk is. Er wordt hierin niet ingegaan op het algehele bouwverbod van artikel 26 lid 3.2 en de afwegingen die ten grondslag liggen aan et verlenen van de vergunning in afwijking van het verbod, ontbeert een deugdelijke motivering (rechtbank Amsterdam 12 september 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:5967 en ECLI:NL:RVS:2019:1628).	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel i.
j. De ruimtelijke onderbouwing zou daarnaast ondeugdelijk moeten worden geacht omdat miskend wordt dat dient te worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening (artikel 3:2 Awb en artikel 3:4 Awb), verplichtingen uit milieuwetgeving alsmede een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Verzocht wordt om toezending van het	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel j.

raadsbesluit van 24 november 2011 (RVB11-0082). k. Daarbij zou een gedegen belangenafweging ontbreken en de belangen van reclamant als direct omwonende geen rekening zijn gehouden. Zij wonen direct naast het terrein van Aldi en geparkeerd wordt tegen de zij – en achtertuin aan. Ook zou geen geluids- en verkeersonderzoek zijn verricht waarbij gekeken wordt naar geluid van verkeer, bevoorrading, koelinstallaties, airco's. Reclamant vraagt of voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Abm? Ook aan de richtafstand uit de VNG brochure bedrijven en milieuzonering wordt niet voldaan.	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel k.
l. Reclamant stelt dat een tweede inrit moet worden aangelegd en dat een boom gekapt moet worden en of dit in ogenschouw is genomen.	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onderdeel l.
m. Reclamant vraagt of de Halsterseweg het extra verkeer aan kan gezien de kans op verkeersopstoppen aanzienlijk is. Ook vraagt reclamant of de verkeersveiligheid geborgd is.	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onder sub n.
n. Reclamant vraagt of er distributieplanologische ruimte is voor een 4^{de} supermarkt in Halsteren. Een behoefteonderzoek als bedoeld in artikel 3.1.6, 2^{de} lid Bro heeft niet plaatsgevonden.	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onder sub o.
o. Kostenverhaal zou niet verzekerd zijn omdat verhaal via leges onvoldoende is. Een exploitatieplan zou vastgesteld moeten worden.	Zie eerdere reactie Reclamant 10 onder sub p.

Eindconclusie

De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 9 zijn ongegrond.

De zienswijzen van reclamanten 10 en 11 zijn deels gegrond en deels ongegrond. Het deel gegrond ziet toe op het aspect parkeren; het in stand houden van parkeerplaatsen. In de ontwerpbeschikking wordt naar aanleiding van de zienswijzen de voorwaarde opgenomen dat de benodigde parkeerplaatsen moeten worden aangelegd en in stand moeten worden gehouden.

Verder wordt in de ontwerpbeschikking de voorwaarde inzake bodem aangescherpt evenals de archeologische begeleiding bij sloopactiviteiten.

Bijlagen

1. Kopie besluit d.d. 3 juli 2023 omgevingsvergunning voor het wijzigingen van de brandcompartimentering;
2. Kopie besluit Gedeputeerde Staten d.d. 16 november 2023 Wnb ontheffing;
3. Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 26 juni 2023;
4. Advies gemeentelijke archeoloog inzake het bouwplan d.d. 25 juli 2023;
5. Raadsbesluit 'Verklaring van geen bedenkingen' d.d. 24 november 2011;

Het formulier dient via het Omgevingsloket aan het bestaande dossier te worden toegevoegd.

Bezoekadres : Jacob Obrechtlaan 4 Bergen op Zoom

Postadres : Antwoordnummer 434, 4600 VB Bergen op Zoom

Dossiernummer : WO/2023/0010

Omschrijving :

Adres : Halsterseweg 56, Halsteren

Gestart op (datum) :

Naam (en voorletters) :

.....
(datum en handtekening)

GEREEDMELDINGvergunningnummer: **WO/2023/0010**

Het formulier dient via het Omgevingsloket aan het bestaande dossier te worden toegevoegd.

Bezoekadres : Jacob Obrechtlaan 4 Bergen op Zoom

Postadres : Antwoordnummer 434, 4600 VB Bergen op Zoom

Dossiernummer : WO/2023/0010

Omschrijving :

Adres : Halsterseweg 56, Halsteren

Gereed op (datum) :

Naam (en voorletters) :

.....
(datum en handtekening)

OMGEVINGSVERGUNNING



vergunningnummer: **WO/2023/0029**
omgevingsloketnummer: 7498713
poststuk nummer: U23-002479

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente **BERGEN OP ZOOM** beschikkende op

een aanvraag van : Aldi Roosendaal
wonende/gevestigd :
te :

en is ontvangen op : 5 januari 2023

om op het perceel, kadastraal bekend: Halsteren, Sectie: C, Nummer(s): 7460

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : , Halsteren
om voor het volgende project : het wijzigen van de brandcompartimentering

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele Regeling omgevingsrecht (Mor) alsmede de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

BESLUIT, een omgevingsvergunning te verlenen,

die betrekking heeft op de volgende activiteit(en) als bedoeld in de Wabo:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1 onder a Wabo);

Onderdeel van deze vergunning vormen de bijgevoegde overwegingen, de voorwaarden en de bij dit besluit behorende, door of namens het college van burgemeester en wethouders gewaarmerkte bescheiden, bestaande uit 22 document(en).

verzenddatum: 3 juli 2023

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,
namens het college,

Resultaatmanager Vergunningen RO a.i.

Dit document is elektronisch vastgesteld, hierdoor is het niet voorzien van een fysieke handtekening.

VOORGENOMEN LEGES OMGEVINGSVERGUNNING

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning worden kosten (leges) in rekening gebracht. Hoe de leges worden vastgesteld staat in de Legesverordening. De hoogte van het vastgestelde legesbedrag is mede afhankelijk van de inhoudsmaat en type van het door u aangevraagde bouwwerk en wordt berekend aan de hand van kengetallen uit Bijlage 1 behorend bij de Legesverordening. Indien het aangevraagde bouwwerk niet is opgenomen in Bijlage 1 behorende bij de Legesverordening, worden de opgegeven bouwkosten als uitgangspunt genomen.

In dit geval voorziet Bijlage 1 bij de legesverordening niet in onderhavige bouwactiviteit. Op basis van artikel 2.1.1.2 van de legesverordening zijn de in het aanvraagformulier opgegeven bouwkosten overgenomen.

Op basis van de vastgestelde bouwkosten kom ik tot een bedrag van:

Vastgestelde bouwkosten:	€	50.000,00	
Leges activiteit: 'het (ver)bouwen van een bouwwerk'	€		1.125,00
Totaal te betalen leges	€		1.125,00

Legesnota

Het hierboven berekende bedrag aan leges wordt vastgesteld en ingevorderd via de legesnota (aanslag) die op een later moment aan u verzonden wordt. Tegen het berekende bedrag aan leges zoals hierboven genoemd kunt u nog geen bezwaarschrift indienen! Indien u het niet eens bent met het bedrag zoals opgenomen in deze legesnota kunt u tegen de aanslag een gemotiveerd bezwaarschrift indienen.

Namens de heffingsambtenaar,



Resultaatmanager Vergunningen RO.

Dit document is elektronisch getekend en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.

Activiteit : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
Omschrijving : het wijzigen van de brandcompartimentering
Kenmerk : WO/2023/0029

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat het bouwinitiatief uitsluitend toeziet op het oprichten van brandwerende scheidingen in het bestaande gebouw;
2. Dat het oprichten van brandwerende scheidingen omgevingsvergunningsplichtig is zoals is bepaald in artikel 3 onderdeel 8 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
3. Dat het bestemmingsplan ‘Kom Halsteren’ een conserverend bestemmingsplan is waarbij beoogd is bestaand gebruik te continueren maar andere vormen van detailhandel uit te sluiten;
4. Dat het vestigen van nieuwe detailhandelsactiviteiten echter niet kan worden uitgesloten gelet op de formulering van de doeleindenomschrijving in het geldende bestemmingsplan;
5. Dat het bouwen ten behoeve van een supermarkt derhalve niet in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Kom Halsteren’, artikel 13, bestemming ‘Detailhandel’ met de specifieke functieaanduiding ‘woninginrichting en meubelen’;
6. Dat het bestemmingsplan aan de locatie, naast de bestemming ‘Detailhandel’ ook de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ heeft toegekend. Deze dubbelbestemming bevat in verband met de bescherming van archeologische waarde een bouwverbod;
7. Dat dit bouwverbod voor onderhavige aanvraag niet aan de orde is omdat er geen grondwerkzaamheden plaatsvinden maar uitsluitend in pandige verbouwingswerkzaamheden;
8. Dat de Wet natuurbescherming (Wnb) is losgekoppeld omdat voorafgaand aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning een afzonderlijk verzoek om een ontheffing op grond van de Wnb ingediend bij het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
9. Dat het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’;
10. Dat over het bouwen geen welstandsadvies is gevraagd omdat het uitsluitend een in pandige verbouwing betreft;
11. Dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
12. Dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het bouwen van een bouwwerk” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dit besluit gestelde nadere regelen en de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;
2. De uitvoering moet geschieden conform vergunning. De vergunninghouder dient ons er tijdig van in kennis te stellen wanneer met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
3. In principe dient binnen 26 weken gebruik te worden gemaakt van de verleende vergunning. Indien niet binnen 26 weken een aanvang met de werkzaamheden is gemaakt, zal overwogen worden de vergunning in te trekken;
4. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen;
5. De vergunninghouder dient de toezichthouder* zeven dagen voor aanvang van onderstaande werkzaamheden in kennis te stellen van:
 - de aanvang van de werkzaamheden;
 - het gereedkomen van de (brandveiligheids)installaties.
6. Indien geconstateerd wordt dat naar het oordeel van bouwtoezicht een werktuig wordt gebruikt dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt dan worden de werkzaamheden terstond stilgelegd en verboden;

7. Een verzoek om toestemming voor tijdelijke verkeersmaatregelen zoals afsluitingen van rijbanen, fiets en/of voetpaden vraagt u minimaal 14 dagen van te voren aan bij [REDACTED]. Meer informatie over het aanvragen van een toestemming voor tijdelijke verkeersmaatregelen treft u aan op www.bergenopzoom.nl, zoekvraag: wegwerkzaamheden;
8. De vergunninghouder dient ons er tijdig van in kennis te stellen wanneer het bouwwerk gereed is. Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld of wanneer er niet is gebouwd overeenkomstig de verleende vergunning. Voor het gereedmelden dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
9. Indien tijdens uitvoering blijkt dat enig bouwdeel wijziging en/of versterking behoeft, dient dit te geschieden in overleg met en ten genoegen van ons. U kunt hiervoor contact opnemen met de toezichthouder *.

* Gegevens toezichthouder; [REDACTED].

Voorwaarden vanuit Brandveiligheid

Artikel 2.84 lid 1 / 2.85 Bouwbesluit: Voor de WBDBO van brandcompartiment 1 naar brandcompartiment 2, van brandcompartiment 1 naar brandcompartiment 3 en van brandcompartiment 1 naar brandcompartiment 4 is aangegeven dat dit 60 minuten brandwerend wordt uitgevoerd. *Van de scheidingsconstructies tussen compartimenten 1 en 2, compartimenten 1 en 3 en compartimenten 1 en 4 met een brandwerendheid van 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 60 minuten bedraagt. Het betreft de deuren, ramen en het rolscherm in bovengenoemde brandscheidingen.*

Artikel 6.20 lid 1 Bouwbesluit: Op grond van het feit dat de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie groter is dan 1000m², dient de winkel te zijn voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als niet-automatische bewaking.

Artikel 6.26 lid 1 Bouwbesluit: De enkele deur tussen verkoopruimte 0.08 en magazijn 0.09 dient zelfsluitend te zijn uitgevoerd. De brandscheiding tussen de verkoopruimte 0.08 en magazijn 0.09 is volgens de plattegrondtekening voorzien van een brandwerende deur. Dergelijke deurconstructies dienen zelfsluitend te zijn uitgevoerd door toepassing van een rookschakelaar als bedoeld in bijlage C van NEN 2535 of te worden gestuurd door een in het bouwwerk aanwezige brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535.

Artikel 7.16 Bouwbesluit: De draairichting van de vluchtdeur in de achtergevel vanuit verkoopruimte 0.08 is belemmerend voor het vluchten in geval van brand. De draairichting dient omgedraaid te worden, zodat bij het verlaten van de verkoopruimte er rechtsaf langs de achtergevel onbelemmerd naar het parkeerterrein gevlucht kan worden.

Voor de uitvoering geven wij u de volgende aandachtspunten mee:

Graag willen wij bij de uitvoering u attenderen op het volgende:

1. Eventuele vogels en nesten in- en rondom het plangebied mogen niet worden verstoord. Versturende activiteiten dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 Juli) tenzij wordt aangetoond dat er tijdens deze periode geen vogels of nesten aanwezig zijn. Verder kunnen buiten het broedseizoen ook nog incidenteel broedende vogels en nesten aanwezig zijn waarop ook gelet moet worden.
2. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle plant- en diersoorten.

Rechtsbescherming en inwerkingtreding vergunning

Tegen dit besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kunnen u en andere belanghebbende ingevolge het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit een gedagtekend, gemotiveerd en ondertekend bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom, postbus 35, [REDACTED].

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze vergunning.

Het maken van bezwaar schorst de werking van dit besluit niet. Indien bezwaar is gemaakt kan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, [REDACTED], worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voor het in behandeling nemen van het verzoek worden griffierechten geheven.

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Aanvraagformulier olo 7498713;
2. Verklaring belanghebbende;
3. Plattegrond brandcompartimentering blad F600a d.d. 15-02-2023;
4. Situatietekening nieuw blad 100a d.d. 15-02-2023;
5. Situatie bestaand blad A100a d.d. 15-02-2023;
6. Plattegrond blad F300b d.d. 24-03-2023;
7. Technisch blad 60 minuten brandwerende deuren 3 LR;
8. Technisch datablad Promat;
9. Plattegrond verdieping blad F310 d.d. 15-02-2023;
10. Doorsneden blad F400 d.d. 15-02-2023;
11. Principedetails blad F500 d.d. 15-02-2023;
12. Systeeminformatie Gyproc A-Scheidingswanden;
13. Parkeerbalansberekening;
14. Specificatieblad brandwerend rolscherm;
15. Technisch blad PROMATECT-100;
16. Productbeschrijving PROMATECT-200;
17. Technisch blad Promat gebruiksklare plamuur;
18. Memo brandoverslag NEN6068 2023-02-14;
19. Ontvangstbevestiging Wnb soorten;
20. Rapport Stikstofdepositieonderzoek d.d. 11-05-2023;
21. AERIUS projectberekening bouwfase d.d. 09-05-2023;
22. AERIUS projectberekening gebruiksfase d.d. 09-05-2023.

Gebruiksfunctie en gebruiksoppervlak volgens Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Oude situatie		
Adres	Gebruiksdoel 1,2,3	G.O. (m²)
	Winkelfunctie	2196 m2

Nieuwe situatie		
Adres	Gebruiksdoel 1,2,3	G.O. (m²)
	Winkelfunctie (woonwinkel)	1496 m2
	Winkelfunctie (supermarkt)	700 m2

De afbakening van de gebruiksfuncties en gebruiksoppervlakten (G.O.) van de BAG kan afwijken van de afbakening volgens het Bouwbesluit.

*= huidige gebruiksoppervlakte volgens BAG registratie

START VAN WERKZAAMHEDEN

vergunningnummer: WO/2023/0029

Het formulier dient via het Omgevingsloket aan het bestaande dossier te worden toegevoegd.

Bezoekadres : [redacted] Bergen op Zoom

Postadres : Antwoordnummer 434, [redacted] Bergen op Zoom

Dossiernummer : WO/2023/0029

Omschrijving :

Adres : [redacted], Halsteren

Gestart op (datum) :

Naam (en voorletters) :

.....
(datum en handtekening)

GEREEDMELDINGvergunningnummer: **WO/2023/0029**

Het formulier dient via het Omgevingsloket aan het bestaande dossier te worden toegevoegd.

Bezoekadres : [redacted] Bergen op Zoom

Postadres : Antwoordnummer 434, [redacted] Bergen op Zoom

Dossiernummer : WO/2023/0029

Omschrijving :

Adres : [redacted], Halsteren

Gereed op (datum) :

Naam (en voorletters) :

.....
(datum en handtekening)



Van Omgevingsdienst Brabant Noord <odbn>
Aan Gemeente Bergen op Zoom <gemeente-bergen-op-zoom>
Onderwerp **Afschrift Besluit Wnb - Soorten; Halsterseweg 56, 4661 KP te Halsteren**
Ter attentie van
Zaak identificatie Z/199431
Datum 16-11-2023 12:23:01

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij een afschrift van het definitieve besluit Wet natuurbescherming – Soortenbescherming, met zaaknummer Z/199431, betreffende in pandige werkzaamheden en uiteindelijke sloop en nieuwbouw, uit te voeren aan de Halsterseweg 56, 4661 KP te Halsteren, in de gemeente Bergen op Zoom.

Noemt u ons kenmerk als u ons een bericht stuurt? Zo kunnen wij u snel verder helpen.

Met vriendelijke groet,
Procesadministratie
Omgevingsdienst Brabant Noord

Victorialaan 1 | 5213 JG te 's-Hertogenbosch
(088) 743 00 00
www.odbn.nl
BSM

Bijlage:

- _199431_Aanbiedingsbrief_Wet_natuurbescherming_-_Soortenbescherming_Halsterseweg_56_4661_KP_te_Halsteren_gemeente_Bergen_op_Zoom.pdf (144.41 kB)
- _199431_Besluit_Wet_natuurbescherming_-_Soortenbescherming_Halsterseweg_56_4661_KP_te_Halsteren_gemeente_Bergen_op_Zoom.pdf (799.1 kB)

(Per e-mail verzonden)

Aldi Roosendaal

Postbus 1850
4700 BW Roosendaal

Datum	Ons kenmerk	Telefoonnummer	Contactpersoon
16 november 2023	Z/199431		
Bijlage(n)	Uw kenmerk	Registratienummer	Onderwerp
3	94976993	BSM	Besluit Wet natuurbescherming Soortenbescherming

Geachte |

Op 24 mei 2023 hebben wij een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming ontvangen. De ontwikkeling, uitgevoerd op de Halsterseweg 56, 4661 KP te Halsteren, in de gemeente Bergen op Zoom, betreft inpandige bouwwerkzaamheden en uiteindelijke sloop en nieuwbouw.

Hierbij doen wij u het besluit en de bijbehorende kennisgeving toekomen. Voor de rechtsgang verwijzen wij u naar de kennisgeving of het besluit. Voor deze procedure is de kennisgeving en het definitieve besluit gepubliceerd op de website <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> onder officiële bekendmakingen.

Voor het behandelen van uw aanvraag worden op basis van de Legesverordening Noord-Brabant 2012 leges geheven. Het legesbesluit hebben wij aan de aanvrager verzonden. De Legesverordening Noord-Brabant 2012 kunt u inzien op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR231470/14>.

Aan deze procedure is het kenmerk Z/199431 gekoppeld. U dient bij correspondentie ons kenmerk te vermelden. Voor informatie kunt u zich wenden tot de in deze brief vermelde contactpersoon.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



Clustermanager

- Bijlage(n)**
- Besluit
 - Kennisgeving
 - Legesbesluit
- In afschrift aan**
- Bouwkundig Advies- en Ontwerpburo Den Hollander BV (Per e-mail);
 - Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom (Per berichtenbox);
 - Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, niet-inrichtinggebonden (Per berichtenbox).

**BESCHIKKING VAN
GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT**

ons kenmerk
Z/199431-366494

Op de op 24 mei 2023 ontvangen aanvraag van Aldi Roosendaal, Tussenriemer 40, 4704 SR te Roosendaal, om een ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming voor inpandige bouwwerkzaamheden aan het bestaande pand voor het creëren van een tijdelijke supermarkt en uiteindelijke sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw van een nieuwe supermarkt aan de Halsterseweg 56, 4661 KP te Halsteren, in de gemeente Bergen op Zoom.

plaats / datum
's-Hertogenbosch,
16 november 2023

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



Clustermanager

BESLUIT

Onderwerp

Op 24 mei 2023 hebben wij van Aldi Roosendaal een aanvraag ontvangen voor een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, dit als gevolg van in pandige bouwwerkzaamheden aan het bestaande pand voor het creëren van een tijdelijke supermarkt en uiteindelijke sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw van een nieuwe supermarkt, uit te voeren aan de Halsterseweg 56, 4661 KP te Halsteren, in de gemeente Bergen op Zoom.

Besluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing,

- I. aan Aldi Roosendaal, Tussenriemer 40, 4704 SR te Roosendaal, de gevraagde ontheffing **te verlenen**, op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, van de bepalingen als bedoeld in:
 - artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming, voor het opzettelijk verstoren van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);
 - artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode van 1 april 2024 tot en met 1 juni 2025;
- II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag, voor zover deze betrekking heeft op de soorten als bedoeld onder I, deel uitmaken van deze ontheffing;
- III. aan deze ontheffing voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 'voorschriften', en ook dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de deze ontheffing:
 - Rapportage quickscan Wet-natuurbescherming Halsterseweg 56, Halsteren, 19521.003 D1, 23 mei 2023 (hierna: "quickscan")
 - Rapportage Nader onderzoek vleermuis, Halsterseweg 56, Halsteren, 19521.003 D1, 19 september 2023 (hierna: "nader onderzoek")
 - Rapportage activiteitenplan, Halsterseweg 56, Halsteren, 19521.005 D2, 29 september 2023 (hierna: "activiteitenplan")
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
 - Bijlage 2: locaties van de mitigerende maatregelen
 - Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1)

Rechtsmiddelen

Bezwaar

Is dit besluit aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Is het besluit niet rechtstreeks aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u alleen een bezwaarschrift indienen als het besluit directe gevolgen voor u heeft. Verstuur uw bezwaarschrift binnen 6 weken na de verzenddatum van het besluit.

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op www.brabant.nl/bezwaar vindt u de link 'Bezwaar indienen'. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.
- **Per post.** Stuur uw bezwaarschrift naar:
Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum, het kenmerk en een omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent;
- de reden waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- de datum van uw bezwaarschrift en uw handtekening;
- maakt u namens iemand anders bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.

Voeg ook een kopie toe van het besluit waarmee u het niet eens bent. Op deze manier kunnen wij uw bezwaarschrift beter in behandeling nemen.

Kunt u ons ook uw telefoonnummer en e-mailadres geven? Zo kunnen wij samen met u de beste aanpak van de behandeling van uw bezwaar bespreken.

U kunt het secretariaat van de hoor- en adviescommissie bereiken via telefoonnummer (073) 680 83 04, faxnummer (073) 680 76 80 en e-mailadres bezwaar@brabant.nl.

Aan het indienen van een bezwaar zijn geen kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Als u een bezwaarschrift indient, dan heeft dit geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit geldt zolang uw bezwaarschrift in behandeling is. Het kan zijn dat u dit niet wilt. Bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen om een voorlopige voorziening (griffierecht).

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor: rechtspraak.nl/bestuursrecht.

INHOUDSOPGAVE

Besluit.....	2
Voorschriften.....	5
Procedurele overwegingen	8
Inhoudelijke overwegingen.....	9
1. Wettelijk kader - Wet natuurbescherming	9
1.1Beschermingsregimes	9
1.2Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9
2.Toetsing effecten ruimtelijke ingreep	10
2.1Aangevraagde activiteiten	10
2.2Onderzoek soorten	10
2.3Mogelijke effecten op beschermde soorten	10
2.4Alternatievenafweging	10
2.5Belang van de aanvraag	11
2.6Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding	11
3.Conclusie	15
Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie.....	16
Bijlage 2. Locatie van de mitigerende maatregelen.....	17
Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten	18

VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

1. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden aanvangen bekend is, doch uiterlijk 2 weken voor aanvang van de activiteiten, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar ons op te sturen. Met werkzaamheden en/of activiteiten worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken van de verblijfplaatsen.
2. De ontheffinghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via info@odbn.nl indien bij het uitvoeren van de activiteiten andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen, of andere handelingen als bedoeld in onderdeel I en II van het besluit noodzakelijk zijn.
3. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de aan deze ontheffing verbonden voorschriften.
4. Deze genoemde (rechts-)personen dienen op de hoogte te zijn van de inhoud en het doel van deze ontheffing en de daaraan verbonden voorschriften, zodanig dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitaal) afschrift van deze ontheffing op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op eerste verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de mitigerende maatregelen uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag en het activiteitenplan (hoofdstuk 6).
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.
8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecooloog te worden bijgehouden in een logboek. Met handelingen worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken en het plaatsen van de tijdelijke en permanente voorzieningen. Ook dienen er duidelijke foto's van de werkzaamheden en de geplaatste voorzieningen te worden opgenomen in het logboek. Dit logboek dient op verzoek van een toezichthouder direct te worden overhandigd.
9. De ontheffinghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen op basis van de aanvraag en de hier genoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de initiatieflocatie, dienen, voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden, van de inhoud van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden en dienen dit aantoonbaar na te leven.
Dit ecologisch werkprotocol dient ter informatie aan ons te worden toegezonden, uiterlijk twee weken voor de start van de werkzaamheden, via info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

¹ Wat wij hieronder verstaan staat in de toelichting op het aanvraagformulier:
https://www.brabant.nl/applicaties/producten/beschermde_dieren_en_planten_6553

Specifieke voorschriften

10. De tijdelijke vleermuiskasten dienen conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) te zijn gerealiseerd. De kasten dienen verspreid te worden opgehangen, een vrije aanvliegroute te hebben, op minimaal 3 meter hoogte te hangen, vrij te zijn van kunstlicht en verstoring en buiten bereik van predatoren te hangen. Verder moeten de tijdelijke vleermuiskasten voldoende van elkaar gespreid zijn, op minimaal 1 meter afstand.
11. De voorgestelde locaties van de tijdelijke vleermuiskasten bevinden zich op gebouwen buiten het projectgebied. Wanneer deze gebouwen niet in het beheer van de initiatiefnemer zijn, dienen er afspraken met de beheerder gemaakt te worden om te garanderen dat de tijdelijke voorzieningen in stand worden gehouden totdat de permanente voorzieningen gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiodes conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).
12. Op het moment van ongeschikt maken en de drie daaropvolgende nachten moeten de weersomstandigheden tijdens de eerste 2 uur na zonsondergang overeenkomen met de eisen die het vleermuisprotocol stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen.
13. Het ongeschikt maken van de bebouwing dient ten minste 1 week voorafgaand aan de werkzaamheden plaats te vinden. Dit dient te gebeuren in het actieve seizoen van vleermuizen, globaal lopend van 1 april tot 15 oktober.
14. De controleronde dient ten minste 3 dagen na het ongeschikt maken, doch uiterlijk 3 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden in de actieve periode bij juiste weersomstandigheden uitgevoerd te worden (conform de eisen die het Vleermuisprotocol 2021 stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen, tijdens de gehele controleronde moet het droog zijn).
15. Indien tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen, dient het werk direct stopgezet te worden. Vervolgens dient de ecooloog geraadpleegd te worden om een plan op te stellen hoe hiermee wordt om gegaan. De werkzaamheden mogen pas hervat worden als de gewone dwergvleermuis uit het gebouw verdwenen is. In het logboek dient te worden vastgelegd hoe er wordt omgegaan met de aanwezige soort.
16. Er is voorgesteld om op 4 plekken inbouwvoorzieningen in te bouwen, door bijvoorbeeld kasten van het type VMPM1 van Unitura of vergelijkbaar te schakelen tot een minimale maatvoering van Model A. De permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis dienen echter een binnenmaat van minimaal 50 centimeter breed en minimaal 80 centimeter hoog te hebben.
17. De permanente vleermuiskasten dienen conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) te worden gerealiseerd. De kasten dienen een vrije aanvliegroute te hebben, op minimaal 3 meter hoogte te hangen, vrij te zijn van kunstlicht en verstoring en buiten bereik van predatoren te hangen.
18. De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te worden gehouden totdat de permanente voorzieningen gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiodes conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).
19. Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen vindt plaats buiten de meest kwetsbare periodes - dit zijn voor vleermuizen de kraamperiode (half mei tot half juli) en de winterperiode (15 oktober tot 1 april).
20. Vóór het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient gecontroleerd te worden of de voorziening leeg is. De kasten mogen alleen verwijderd worden op het moment dat er geen vleermuis aanwezig is in de kast.

21. De tijdelijke kasten dienen binnen de ontheffingsperiode verwijderd te worden. Indien dit niet het geval is, is vleermuisonderzoek benodigd om te beoordelen of de kast gebruikt wordt als verblijfplaats. Indien de kast in gebruik is als verblijfplaats en deze ontheffing is verlopen, dient een nieuwe ontheffing te worden aangevraagd voor het verwijderen van de verblijfplaats.
22. Het logboek met de exacte locaties en foto's van de tijdelijke en permanente vleermuiskasten dient te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord, niet bij de provincie Noord-Brabant. Dit gaat via email info@odbn.nl onder vermelding van het zaaknummer Z/199431.

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Aanvraag

Op 24 mei 2023 hebben wij van Aldi Roosendaal een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen.

De aanvraag is op 29 september 2023 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/199431.

Gedragscode

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

Bevoegd gezag

Omdat de activiteit wordt verricht in de provincie Noord-Brabant zijn Gedeputeerde Staten (verder: GS) op grond van artikel 1.3 van de Wnb bevoegd om op de aanvraag te beslissen. Als dit aan de orde is betrekken wij tevens de gevolgen van de activiteit voor de soorten buiten onze provinciegrens bij ons besluit.

Reguliere voorbereidingsprocedure

In deze procedure wordt de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast.

Ontvankelijkheid

Voor de aspecten van de aanvraag waarvoor een ontheffing vanuit de Wnb is vereist hebben wij beoordeeld of de aanvraag volledig is en voldoende gegevens bevat. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een ontheffing is gevraagd.

Overige regelgeving

Bij de beoordeling van deze aanvraag zijn andere aspecten dan gerelateerd aan soortenbescherming op grond van de Wnb en de daarbij behorende regelgeving niet betrokken. Een toestemming op basis van andere wet- en regelgeving kan daarom aan de orde zijn, onder andere voor ruimtelijke ordening of bouwen.

Deze aanvraag is niet getoetst aan het onderdeel Natura 2000 van de Wnb. Mogelijk is hiervoor ook een vergunningplicht op grond van de Wnb aan de orde. Als dit het geval is dient de aanvrager ook deze bij de provincie aan te vragen.

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

1. Wettelijk kader - Wet natuurbescherming

1.1 Beschermingsregimes

Op basis van de Wet natuurbescherming zijn er drie beschermingsregimes. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Artikelen 3.1, 3.2 en 3.4 van de Wnb hebben betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor vogelsoorten, waarvoor GS ontheffing kunnen verlenen. Artikelen 3.3 en 3.4 geven de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de ontheffing.

Het tweede beschermingsregime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Artikelen 3.5 en 3.6 van de Wnb hebben betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS ontheffing kunnen verlenen. De artikelen 3.8 en 3.9 geven de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een ontheffing.

Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. Artikel 3.10 van de Wnb heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten en geeft de voorwaarden waaronder GS ontheffing kunnen verlenen.

Voor alle soorten geldt in alle gevallen de algemene zorgplicht (artikel 1.11 van de Wnb). Het gaat dan zowel om beschermd als onbeschermd dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een vrijstelling geldt of een ontheffing is verleend. Hierin wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

In artikel 5.4 van de Wnb zijn gronden opgenomen waarop een verleende ontheffing kan worden ingetrokken of gewijzigd. De ontheffing kan in elk geval worden ingetrokken als blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.

1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben ten aanzien van soortbescherming aanvullende kaders vastgesteld. Deze zijn neergelegd in paragraaf 2.6.1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor bepaalde soorten en handelingen zijn vrijstellingen opgenomen.

2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep

2.1 Aangevraagde activiteiten

De aangevraagde activiteiten betreffen in pandige bouwwerkzaamheden aan het bestaande pand voor het creëren van een tijdelijke supermarkt en uiteindelijke sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw van een nieuwe supermarkt. Verder wordt de bestaande parkeergelegenheid herontwikkeld waarbij enkele bomen geveld worden. Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij aanvraag gevoegde rapportages “Quickscan Wet-natuurbescherming Halsterseweg 56, Halsteren” in hoofdstuk 3 en “Nader onderzoek vleermuis, Halsterseweg 56, Halsteren” in hoofdstuk 4.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden aan de hand van NDFF en verspreidingsatlassen, en op 3 mei 2023 heeft een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar vleermuizen heeft plaatsgevonden in 2023 conform het Vleermuisprotocol 2021.

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

Op de initiatieflocatie is 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen met 1 individu. Deze verblijfplaats is vastgesteld in één van de open stootvoegen van het gebouw, op een noordelijke gevel. De aanvrager geeft aan dat door het uitvoeren van de activiteiten 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis wordt beschadigd of vernield en vleermuizen worden verstoord.

Dit is een overtreding van de bepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb.

2.4 Alternatievenafweging

De Halsterseweg is een makkelijk te bereiken locatie voor geheel Halsteren. Het is een gunstige locatie voor de ontwikkeling van een supermarkt, welke zal voldoen aan de behoeften van de omwonenden en de gemeente. Een alternatieve locatie zou niet voldoen aan deze behoefte. Alternatieve inrichtingsplannen waarbij het bestaande pand wordt behouden zijn overwogen, echter is sloop en nieuwbouw verantwoordelijker door de verouderde staat, slechte isolering, positionering op de kavel en de onlogische vorm van het gebouw. Tevens zal het verplaatsen van de bebouwing en aanplanten van groen zorgen voor een verbeterd en groener straatbeeld.

Bij de geplande werkwijze wordt de locatie herontwikkeld tot een beter geïsoleerd pand met 4 ingemetselde permanente vleermuiskasten. Alternatieve werkwijzen bieden geen beter behoud van de staat van instandhouding.

De start van het ongeschikt maken is gepland na het verstrijken van de gewenningsperiode van de tijdelijke verblijfplaatsen en tijdens het paarseizoen, omdat de vleermuizen dan actief zijn en er de grootste kans is dat de vleermuizen het gebouw verlaten en tijdelijke kasten in gebruik nemen.

Gezien het bovenstaande is ons gebleken dat er geen redelijke alternatieven mogelijk zijn, die zouden leiden tot een kwalitatief gelijkwaardig resultaat. De alternatievenafweging is hiermee dan ook voldoende onderbouwd.

2.5 Belang van de aanvraag

De ontheffing is gevraagd op grond van het belang 'van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, onder b, van de Wnb.

Het huidige pand op de onderzoekslocatie is in afgelopen jaren gebruikt als woonwinkel. Vanuit een economisch en sociaal standpunt is het gunstiger om de locatie te herontwikkelen tot een supermarkt, gezien deze meer tegemoet zal komen aan de behoeften van de omwonenden en de gemeente. Verder is het gebouw verouderd en slecht geïsoleerd, zo bevat het gehele gebouw slechts enkel glas en bevinden zich in de aanbouw geen spouwmuren. Tevens voldoet het gebouw niet aan de strengere brandveiligheidsregels die van toepassing zijn op een supermarkt. Door sloop en nieuwbouw kan voldaan worden aan de vraag naar een energiezuinigere en duurzamere samenleving.

Gelet op de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat het belang voldoende onderbouwd is om de ontheffing te kunnen verlenen.

2.6 Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding

In het activiteitenplan (hoofdstuk 6) is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen. In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

Tijdelijke verblijfplaatsen:

- Minimaal 6 maanden voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden zullen 4 tijdelijke vleermuiskasten worden opgehangen, binnen 200 meter van de huidige verblijfplaats.
- 2 tijdelijke vleermuiskasten worden op een noordelijke gevel geplaatst, vergelijkbaar met de huidige verblijfplaats. De andere 2 tijdelijke vleermuiskasten worden op een oostelijke gevel geplaatst, op korte afstand tot de huidige verblijfplaats.
- De exacte locaties van de tijdelijke vleermuiskasten moeten nog worden afgestemd met de initiatiefnemer. Deze zullen in een logboek worden verwerkt met foto's en later worden opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant.
- De tijdelijke vleermuiskasten zijn van het type VMT1/VMT1a van Unitura of vergelijkbaar.

Ongeschikt maken:

- Voorafgaand aan de renovatiewerkzaamheden worden alle potentiële invliegopeningen ongeschikt gemaakt door het aanbrengen van rugvulling en exclusion flaps, en het oplichten en indien nodig dichtzetten van loodslabben.
- Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode van vleermuizen, globaal lopend van 1 april tot 1 november, en bij een avondtemperatuur van minimaal 10°C. Vanwege de gewenningsperiode zal het ongeschikt maken worden uitgevoerd in de periode vanaf april 2024. De exacte werkwijze wordt ter plaatse beoordeeld en begeleid door de ecologisch begeleider.

Controlerende:

- Na afloop van het ongeschikt maken wordt een controlerende uitgevoerd, waarbij met behulp van batdetectors tijdens het uitvliegmoment gecontroleerd wordt of er bij de bekende verblijfplaatsen en de directe omgeving uitvliegende vleermuizen aanwezig zijn.
- Indien noodzakelijk worden door de ecologisch begeleider, op basis van de controlerende, aanvullende maatregelen voorgesteld.

Permanente verblijfplaatsen:

- In de nieuwe situatie worden 4 permanente vleermuiskasten ingebouwd. Deze zijn van het model A: kleine kast (50 centimeter hoog, 20-30 centimeter breed, 1-2 compartimenten), zoals bijvoorbeeld geschakelde kasten van het type VMPM1 van Unitura of vergelijkbaar.
- De exacte locaties van de inbouwkasten moeten nog worden afgestemd met de initiatiefnemer. Deze zullen in een logboek worden verwerkt met foto's en later worden opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant.

De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

De voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. Wij nemen ter borging van deze maatregelen extra voorschriften op. Het betreft de volgende aanvullende mitigerende maatregelen:

Tijdelijke verblijfplaatsen:

- De tijdelijke vleermuiskasten dienen conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) te zijn gerealiseerd. De kasten dienen verspreid te worden opgehangen, een vrije aanvliegroute te hebben, op minimaal 3 meter hoogte te hangen, vrij te zijn van kunstlicht en verstoring en buiten bereik van predatoren te hangen. Dit voorschrift wordt opgenomen om te borgen dat de tijdelijke voorzieningen daadwerkelijk geschikt zijn voor de gewone dwergvleermuis.
- De voorgestelde locaties van de tijdelijke vleermuiskasten bevinden zich op gebouwen buiten het projectgebied. Wanneer deze gebouwen niet in het beheer van de initiatiefnemer zijn, dienen er afspraken met de beheerder gemaakt te worden om te garanderen dat de tijdelijke voorzieningen in stand worden gehouden totdat de permanente voorzieningen gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiodes conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Dit voorschrift wordt opgenomen om te borgen dat de tijdelijke voorzieningen aanwezig blijven tijdens de werkzaamheden.

Ongeschikt maken:

- Op het moment van ongeschikt maken en de drie daaropvolgende nachten moeten de weersomstandigheden tijdens de eerste 2 uur na zonsondergang overeenkomen met de eisen die het Vleermuisprotocol stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen. Dit voorschrift wordt opgenomen om te borgen dat de vleermuizen daadwerkelijk zullen uitvliegen na het ongeschikt maken en om te borgen dat ze onder gunstige weersomstandigheden een andere verblijfplaats kunnen zoeken.
- Het ongeschikt maken van de bebouwing dient ten minste 1 week voorafgaand aan de werkzaamheden plaats te vinden. Dit dient te gebeuren in het actieve seizoen van vleermuizen, globaal lopend van 1 april tot 15 oktober. Dit voorschrift wordt opgenomen om te borgen dat de vleermuizen voldoende tijd hebben om de ongeschikt gemaakte verblijfplaatsen te verlaten.

Controleronde:

- De controleronde dient ten minste 3 dagen na het ongeschikt maken, doch uiterlijk 3 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden in de actieve periode bij juiste weersomstandigheden uitgevoerd te worden (conform de eisen die het Vleermuisprotocol 2021 stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen, tijdens de gehele controleronde moet het droog zijn). Dit voorschrift wordt opgenomen om te borgen dat de gewone dwergvleermuis de mogelijkheid heeft om de oude verblijfplaats te verlaten vóór de controleronde.

- Indien tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen, dient het werk direct stopgezet te worden. Vervolgens dient de ecooloog geraadpleegd te worden om een plan op te stellen hoe hiermee wordt omgegaan. De werkzaamheden mogen pas hervat worden als de gewone dwergvleermuis uit het gebouw verdwenen is. In het logboek dient te worden vastgelegd hoe er wordt omgegaan met de aanwezige soort. Dit voorschrift wordt opgenomen om te borgen dat geen onvoorzien aanwezige vleermuizen onnodig verstoord worden.

Permanente verblijfplaatsen:

- Er is voorgesteld om op 4 plekken inbouwvoorzieningen in te bouwen, door bijvoorbeeld kasten van het type VMPPM1 van Unitura of vergelijkbaar te schakelen tot een minimale maatvoering van Model A. De permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis dienen echter een binnenmaat van minimaal 50 centimeter breed en minimaal 80 centimeter hoog te hebben. Dit voorschrift wordt opgelegd, omdat de voorgestelde permanente inbouwvoorziening niet voldoet aan het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). In paragraaf 3.2 van het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis staat dat permanente voorzieningen in muren een grootte van minimaal 50 x 80 centimeter moeten hebben. Het gaat hierbij om de verblijfsruimte, dus de binnenmaten van de verblijfplaats moeten minimaal 50 centimeter breed en minimaal 80 centimeter hoog zijn. Omdat alle voorzieningen in het kennisdocument een hoogte hebben die groter is dan de breedte, moet de breedte dus minimaal 50 zijn en de hoogte minimaal 80.
- De permanente vleermuiskasten dienen conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) te worden gerealiseerd. De kasten dienen een vrije aanvliegroute te hebben, op minimaal 3 meter hoogte te hangen, vrij te zijn van kunstlicht en verstoring en buiten bereik van predatoren te hangen. Deze voorschriften worden opgenomen om te borgen dat de permanente voorzieningen daadwerkelijk geschikt zijn voor de gewone dwergvleermuis.

Verwijderen van tijdelijke verblijfplaatsen:

- De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te worden gehouden totdat de permanente voorzieningen gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiodes conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Dit voorschrift wordt opgenomen om te borgen dat de vleermuizen voldoende tijd hebben om te verplaatsen naar de permanente verblijfplaatsen.
- Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen vindt plaats buiten de meest kwetsbare periodes - dit zijn voor vleermuizen de kraamperiode (half mei tot half juli) en de winterperiode (15 oktober tot 1 april).
- Vóór het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient gecontroleerd te worden of de voorziening leeg is. De kasten mogen alleen verwijderd worden op het moment dat er geen vleermuis aanwezig is in de kast.
- De tijdelijke kasten dienen binnen de ontheffingsperiode verwijderd te worden. Indien dit niet het geval is, is vleermuisonderzoek benodigd om te beoordelen of de kast gebruikt wordt als verblijfplaats. Indien de kast in gebruik is als verblijfplaats en deze ontheffing is verlopen, dient een nieuwe ontheffing te worden aangevraagd voor het verwijderen van de verblijfplaats. Deze voorschriften worden opgenomen om te borgen dat eventueel in de tijdelijke kasten aanwezige vleermuizen niet opzettelijk gedood of verstoord worden.

Logboek:

- Het logboek met de exacte locaties en foto's van de tijdelijke en permanente vleermuiskasten dient te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord, niet bij de provincie Noord-Brabant. Dit gaat via email info@odbn.nl onder vermelding van het zaaknummer Z/199431.

Door het nemen van mitigerende maatregelen en de inrichting van het gebied na afloop van de werkzaamheden komt de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in het geding door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

3. Conclusie

Gelet op het voorgaande verlenen wij gevraagde ontheffing. De ontheffing wordt slechts voor de in het besluit genoemde soorten en beschreven activiteiten verleend. Deze ontheffing geldt alleen voor de activiteiten die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.

Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE

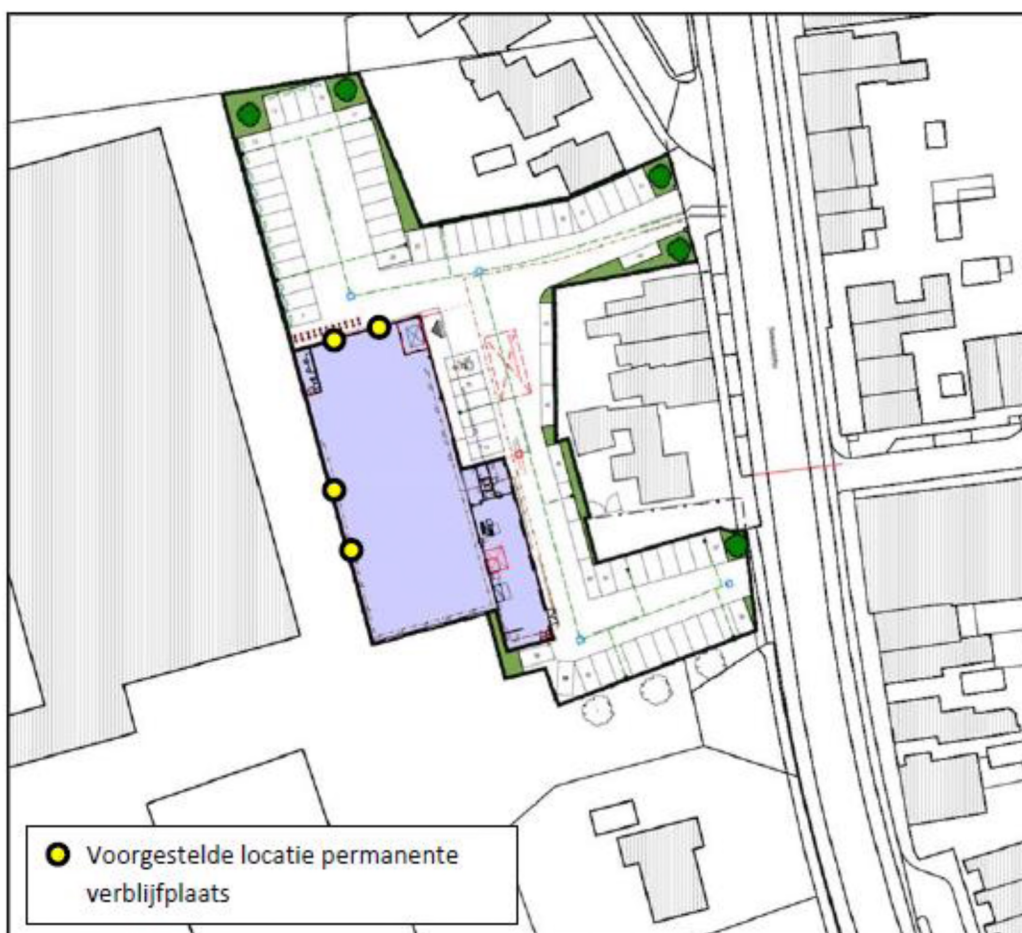


Figuur 1. Projectlocatie aan de Halsterseweg 56 te Halsteren. De activiteiten vinden plaats binnen het rood omlijnde gebied.

BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN



Figuur 2. Voorgestelde locaties van de tijdelijke vleermuiskasten (gele stip) ten opzichte van de huidige paarverblijfplaats (rode stip).



Figuur 3. Locatie van de permanente voorzieningen (gele stip) binnen de nieuwbouw.

BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten Ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten		
<u>Gegevens</u>		
Aanvraagnummer	Z/199431	
Naam initiatief	Aldi Halsteren, Halsterseweg 56 te Halsteren	
Ontheffingsperiode	voor de periode van 1 april 2024 tot en met 1 juni 2025	
Ontheffinghouder	.....	
Naam aanvrager	.....	
Adres	.....	
PC-Woonplaats	.....	
<u>Gegevens werkzaamheden:</u>		
Contactpersoon uitvoering werkzaamheden	.....	
Telefoonnummer (vast)	.....	
Telefoonnummer (mobiel)	.....	
Ecoloog betrokken bij uitvoering	.....	
Locatie(s) werkzaamheden	.....	
Datum gereedkomen compensatiemaatregelen	.....	
Datum start werkzaamheden	.....	
Overzicht planning werkzaamheden	..... ..... ..... ..... .....	
<i>Dit formulier dient zodra de aanvang van de handelingen met betrekking tot beschermde soorten bekend is, doch uiterlijk 2 weken van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord</i>		
Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: info@odbn.nl	

KENNISGEVING WET NATUURBESCHERMING, Aldi Roosendaal, Halsterseweg 56, 4661 KP te Halsteren, gemeente Bergen op Zoom, Z/199431

Beschikking

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant maken bekend dat zij op 16 november 2023 een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming hebben **verleend** (kenmerk: Z/199431-366494) aan Aldi Roosendaal, Tussenriemer 40, 4704 SR te Roosendaal, voor de inpandige bouwwerkzaamheden en uiteindelijke sloop en nieuwbouw, uit te voeren aan de Halsterseweg 56, 4661 KP te Halsteren, in de gemeente Bergen op Zoom. De ontheffing is geldig voor de periode van 1 april 2024 tot en met 1 juni 2025.

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf 20 november 2023 tot en met 2 januari 2024 **6 weken ter inzage** bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), telefoonnummer (088) 743 00 00. Voor inzage in de bijbehorende stukken dient een afspraak gemaakt te worden. Het besluit is digitaal op te vragen via e-mail info@odbn.nl of te vinden op de website <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> onder 'officiële bekendmakingen'.

Bezwaar

Is dit besluit aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Is het besluit niet rechtstreeks aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u alleen een bezwaarschrift indienen als het besluit directe gevolgen voor u heeft. Verstuur uw bezwaarschrift binnen 6 weken na de verzenddatum van het besluit.

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op www.brabant.nl/bezwaar vindt u de link 'Bezwaar indienen'. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.
- **Per post.** Stuur uw bezwaarschrift naar:
Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum, het kenmerk en een omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent;
- de reden waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- de datum van uw bezwaarschrift en uw handtekening;
- maakt u namens iemand anders bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.

Voeg ook een kopie toe van het besluit waarmee u het niet eens bent. Op deze manier kunnen wij uw bezwaarschrift beter in behandeling nemen.

Kunt u ons ook uw telefoonnummer en e-mailadres geven? Zo kunnen wij samen met u de beste aanpak van de behandeling van uw bezwaar bespreken.

Aan het indienen van een bezwaar zijn geen kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Als u een bezwaarschrift indient, dan heeft dit geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit geldt zolang uw bezwaarschrift in behandeling is. Het kan zijn dat u dit niet wilt. Bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen om een voorlopige voorziening (griffierecht).

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor:
rechtspraak.nl/bestuursrecht.

Aan deze procedure is het kenmerk Z/199431 gekoppeld. Wij verzoeken u bij correspondentie dit kenmerk te vermelden.

's-Hertogenbosch, november 2023

From: Omgevingsvergunning@bergenopzoom.nl
Sent: vrijdag 7 juli 2023 10:44:53
To:
Cc:
Subject: Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dd 26-06-2023

Beste heer/mevrouw,

U ontvangt dit mailbericht omdat u als aanvrager bent aangemerkt in een aanvraag omgevingsvergunning of een vooroverleg. Indien u een gemachtigde heeft opgegeven krijgt diegene ook een kopie van dit mailbericht.
De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft in het kader van de beoordeling uw aanvraag of vooroverleg onderstaand (bouw)plan, getoetst aan redelijke eisen van welstand in haar vergadering van 26 juni 2023. De commissie heeft als volgt geadviseerd:

Zaaknr : WO/2023/0010
Omschrijving Project : het realiseren van een winkelruimte
Locatie : Halsterseweg 56 Halsteren
Waarde : -
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Advies :

Akkoord met het realiseren van een winkelruimte. De commissie heeft waardering voor het aangepaste bouwplan. De commissie doet de suggestie om de tussenregel van de gevelopeningen in de voorgevels met elkaar in één lijn te brengen.
Aanhouden met betrekking tot detaillering en materialisering. Graag ontvangt de commissie ter nadere beoordeling nog principedetails en materiaalmonsters van het bouwplan.
Het betreft hier uitsluitend de toetsing aan redelijke eisen van welstand. Hiermee is nog geen vergunning verleend. De welstandstoets vorm slechts een onderdeel van beoordeling van de vergunning of het vooroverleg.
Vertrouwende erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom

Advies inzake archeologie voor de bouw van een supermarkt aan Halsterseweg 54

Ten behoeve van een vergunningaanvraag voor de bouw van een supermarkt heeft de aanvrager een archeologisch bureau-onderzoek laten opstellen (Econsultancy BV, Archeologisch Bureauonderzoek Halsterseweg 56 in Halsteren, gemeente Bergen op Zoom).

In dit rapport wordt de archeologische trefkansen beargumenteerd en worden adviezen gegeven. De schrijvers adviseren als volgt:

Econsultancy adviseert om de bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te behouden voor het gehele plangebied. Dit betekent dat bij toekomstige vergunningsplichtige werkzaamheden eerst verder archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een archeologische begeleiding van de sloop van de huidige bebouwing en bij het uitgraven van de bouwkuip. Daarnaast kan de rest van het plangebied onderzocht worden door middel van een proefsleuvenonderzoek om de verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen te toetsen. Het proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Het onderzoek is naar mijn mening redelijk uitgevoerd, al zijn niet alle beschikbare gegevens over eerder onderzoek in deze buurt betrokken. Wel is goed gekeken naar de bouwvergunningen van de huidige bouwwerken ter plaatse van het plangebied.

Ik onderschrijf de conclusies in het rapport, dat waarschijnlijk nog veldonderzoek nodig zal zijn. Dit is helemaal afhankelijk van de bodemingrepen voor de nieuwbouw én voor de parkeerterreinen. Onderzoek is in principe alleen noodzakelijk als meer dan 50 cm onder maaiveld wordt verstoord, over een aaneensluitend oppervlak van meer dan 50 m². Dat is op basis van de aangeleverde gegevens nu nog te niet te beoordelen.

Aangezien de nieuwbouw op de plaats van bestaande bebouwing komt, is onderzoek alleen mogelijk na de afbraak. Dit zou in theorie gecombineerd kunnen worden met de sloopwerken en/of met het bouwrijpmaken. Onderzoek ter plaatse van de parkeerterreinen is afhankelijk van de noodzaak voor een (diepe) puinverharding.

Een omgevingsvergunning kan wat het aspect archeologie betreft, alleen worden verleend op voorwaarden, namelijk dat er aanvullend archeologisch onderzoek nodig is in de vorm van proefsleuven of archeologische begeleiding na sloop van de huidige opstallen.

Een goede beoordeling hiervan kan alleen plaatsvinden op basis van meer gedetailleerde tekeningen en plandetails.

Gemeentelijk archeoloog & adviseur voor
Roosendaal, Steenbergen en Woensdrecht
Cluster Werken en Recreëren
Cultuur en erfgoed
Postbus 35 4600AA Bergen op Zoom

29-11-2022

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 22 februari 2011, nr. RVB10-0142;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en andere relevante wetgeving;

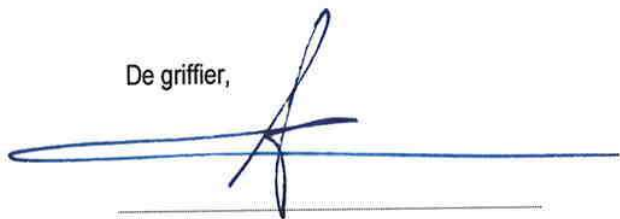
BESLUIT:

1. Overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage de categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist zoals is bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
2. De bevoegdheid tot het besluiten over het vaststellen van een exploitatieplan bij de onder 1 aangewezen categorieën van gevallen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

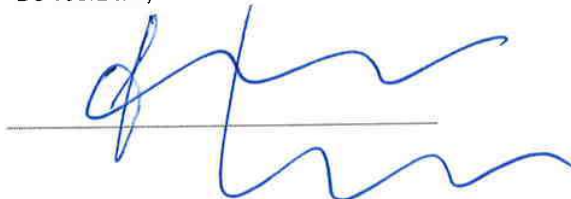
31 MAART 2011

De griffier,



F.P. de Vos

De voorzitter,



Raadsvoorstel

Categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist zoals is bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

I CATEGORIE STEDELIJK GEBIED

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening ten behoeve van projecten in de bebouwde kom, niet behorend tot de bedrijventerreinen Theodorus haven/Noordland, Oude Molen, de Lage Meren en Meilust, met een bestemming gericht op intensieve bebouwing zoals wonen (inclusief tuin/erf), centrum, detailhandel, horeca, kantoor, maatschappelijk, bedrijven en dienstverlening en met een bestemming verkeer of een bestemming groen, voor zover niet structuurbepalend en die passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan:

1. het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor lichtmasten is een maximale hoogte van 20 meter toegestaan;
2. het realiseren van een of meerdere woningen, met inbegrip van bijgebouwen, mits passend binnen de indicatie van de woningvoorraad van de gemeente;
3. het realiseren of uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een detailhandels-, dienstverlening, centrum-, recreatieve-, sport-, maatschappelijke-, kantoor- en/of horecafunctie;
4. het realiseren of uitbreiden van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf behorend tot de milieucategorie 1 en II;
5. de aanleg of aanpassing van parkeer-, weg-, water- en/of groenvoorzieningen;
6. het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen;
7. het realiseren of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en het wegverkeer.

II CATEGORIE BEDRIJVENTERREIN

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening ten behoeve van projecten gelegen binnen de bedrijventerreinen Theodorus haven/Noordland, Oude Molen, de Lage Meren en Meilust met een bestemming bedrijven, verkeer of groen, voor zover niet structuurbepalend, mits deze naar aard en omvang passen binnen het geldend bestemmingsplan en bij de (directe) omgeving:

1. het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor lichtmasten is een maximale hoogte van 20 meter toegestaan;
2. het realiseren of uitbreiden van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf behorend tot de milieucategorie II gelegen in een kern binnen een landelijke regio;
3. het realiseren of uitbreiden van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf behorend tot de milieucategorie III en hoger;
4. het realiseren of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en het wegverkeer;
5. de aanleg of aanpassing van parkeer-, weg-, water- en/of groenvoorzieningen.

Raadsvoorstel

III CATEGORIE BUITENGEBIED

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening ten behoeve van de volgende projecten in het buitengebied:

1. het vergroten van een bestaande, positief bestemde burgerwoning tot een maximum van 600 m³, waarbij ondergrondse ruimten zoals kelders niet worden meegeteld;
2. vervangende nieuwbouw van een positief bestemde burgerwoning mits de herbouw hoofdzakelijk plaatsvindt op de bestaande fundamenteën;
3. ten behoeve van het behoud van kenmerkende en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:
 - het toevoegen van een burgerwoning door splitsing van een tot wonen bestemd boerderijgebouw
 - het (inpandig) verbouwen van een langgevelboerderij voor wonen, waarbij het gedeelte van het voormalig bedrijfslichaam geheel of gedeeltelijk bij de woning wordt getrokken;
 - het (inpandig) verbouwen voor woondoeleinden van een beeldbepalend voormalig agrarisch bedrijfsgebouw dat voorkomt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- bijbehorende (voormalige) bedrijfsgebouwen die geen monumentale kwaliteiten bezitten en waarmee een totale maat aan bijgebouwen van 80 m² per woning wordt overschreden, dienen te worden gesloopt;
 - toevoeging van burgerwoningen dient te worden gerealiseerd binnen de indicatie van de toename van de woningvoorraad van de gemeente;
 - uit een advies van een daartoe deskundige instantie moet blijken dat het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de bebouwing is gewaarborgd;
 - aan de omgevingsvergunning dient de voorwaarde te worden verbonden dat geen sloop van de beeldbepalende bebouwing mag plaatsvinden.
4. het realiseren van bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum aan bijgebouwen van 100m² binnen het bouwvlak van een burgerwoning;
 5. ten behoeve van het stimuleren van sloop van overvloedige bebouwing:
 - a. het realiseren van een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen groter dan 100m² binnen het bouwvlak bij burgerwoningen;
 - b. het vergroten van een bestaande positief bestemde burgerwoning tot een maximale inhoud van 850 m³.

Zowel voor a als b gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen - zowel aangebouwd als vrijstaand - van maximaal 200 m²,
- per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de vrijstelling en bouwvergunning worden verbonden;
- geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden, sloop kan plaatsvinden in het kader van de provinciale Verordening Ruimte, sloopsubsidie is gekregen op basis van de genoemde verordening takken, of de sloop al op andere wijze is verzekerd;

Raadsvoorstel

- de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.
6. het hergebruik van bedrijfsgebouwen voor statische opslagactiviteiten op een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de provinciale verordening;
 7. het gebruik van bestaande bebouwing ten behoeve van statische opslagactiviteiten als nevenfunctie op een bouwblok van een bestaand agrarisch bedrijf mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte;
 8. biovergistingsinstallaties ten behoeve van de vergisting van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen binnen het bouwblok van een bestaand agrarisch bedrijf;
 9. de volgende nevenfuncties (in de vorm van verbrede landbouw) bij een bestaand agrarisch bedrijf binnen het bouwblok, tenzij hiervoor nieuwe bebouwing wordt opgericht terwijl op de bedrijfslocatie sloop van bebouwing kan plaatsvinden of heeft plaatsgevonden in het kader van de provinciale Verordening Ruimte:
 - verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen mits deze beperkt blijven tot een oppervlakte van maximaal 500 m²
 - een zorgboerderij mits de voorzieningen beperkt blijven tot een oppervlakte van maximaal 250 m²
 - de verkoop van streek eigen producten mits de voorzieningen beperkt blijven tot een bedrijfsoppervlakte van maximaal 100 m²
 - maximaal 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, ten behoeve van een minicamping op of aansluitend aan het bouwblok, mits de locatie niet is gelegen op een archeologisch monument zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant.
 10. Met uitzondering van het situeren van maximaal 25 kampeermiddelen is cumulatie van voorzieningen tot een maximum van 500 m² mogelijk.
 11. ten behoeve van paardenhouderijen mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte:
 - a. de vestiging van een paardenhouderij op een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB);
 - b. de ontwikkeling van een paardenhouderij als nevenfunctie binnen het bouwblok bij een bestaand agrarisch bedrijf
 - c. de uitbreiding van een bestaande paardenhouderij in de kwetsbare gebieden als genoemd in de provinciale Verordening Ruimte mits:
 - de uitbreiding niet plaatsvindt op een archeologisch monument zoals aangegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant,
 - als gevolg van de uitbreiding de omvang van het bouwblok met niet meer dan 5.000 m² toeneemt,
 - als gevolg van deze toename geen bouwblok ontstaat groter dan 1,5 ha,
 - de AAB positief heeft geadviseerd,
 - de bebouwing in overeenstemming is met de bouwvoorschriften;
 12. de aanleg of aanpassing van wandel-, fiets-, parkeer-, water- en/of groenvoorzieningen.
 13. de uitbreiding van bedrijfsbebouwing en overige voorzieningen aansluitend aan het bouwblok ten behoeve van een bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf in de kwetsbare gebieden als genoemd in de provinciale Verordening Ruimte mits:
 - de uitbreiding niet plaatsvindt op een archeologisch monument zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant,

Raadsvoorstel

- als gevolg van de uitbreiding de omvang van het bouwblok met niet meer dan 5.000 m2 toeneemt,
- als gevolg van deze toename geen bouwblok ontstaat groter dan 1,5 ha,
- de AAB positief heeft geadviseerd,
- de bebouwing in overeenstemming is met de bouwvoorschriften;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van beperkte omvang en hoogte ten behoeve van extensieve recreatie.