

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Halderberge

Bestemmingsplan

“Margriethof Bosschenhoofd”

Projectnummer: 162241.02

Datum: 22 april 2021

Gemeente Halderberge

Bestemmingsplan

“Margriethof Bosschenhoofd”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1655.BP4012-C001

d.d. : 22 april 2021

Projectleider:	Dhr. drs. T. van Baast
Collegiale toets:	Dhr. ir. P.H.A.H. Damen
Status:	vastgesteld

Toelichting

INHOUD

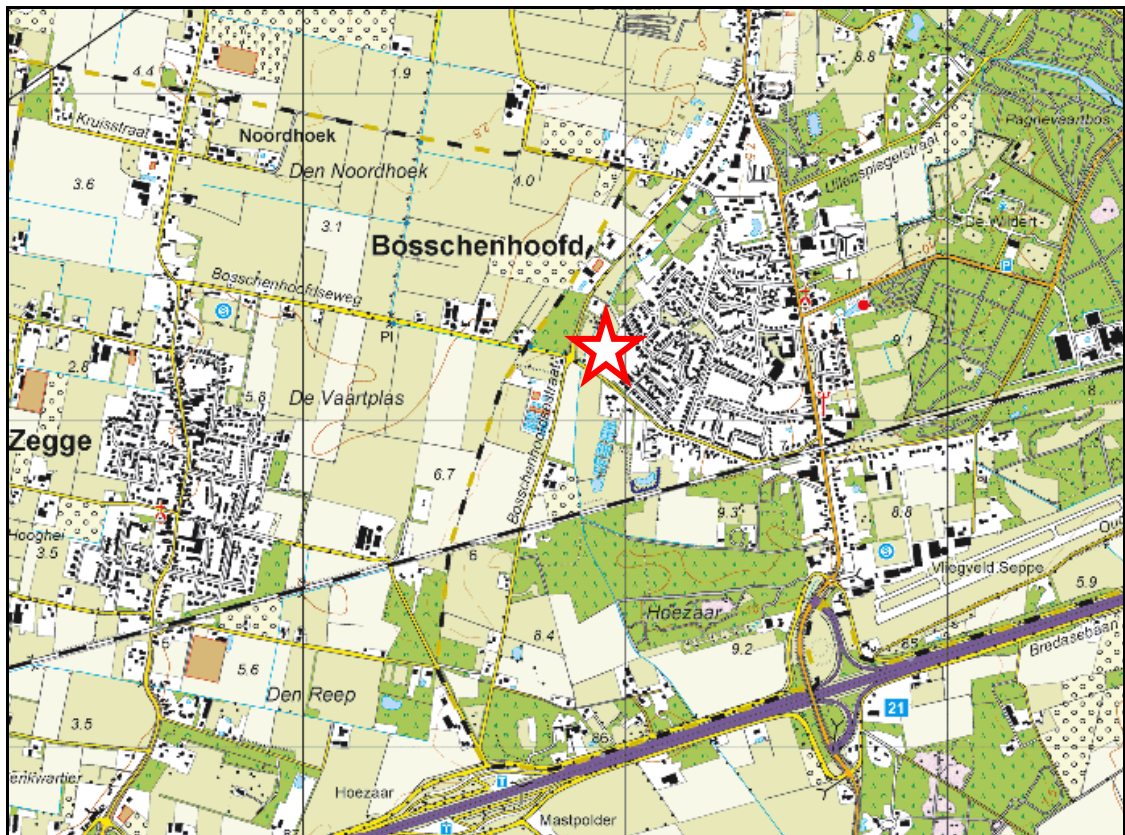
1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsregeling	5
1.4	Leeswijzer	6
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Bosschenhoofd	7
2.3	Voorzieningenstructuur Bosschenhoofd	8
2.4	Bebouwingstypologie omgeving plangebied	8
2.5	Ruimtelijke karakteristiek plangebied	8
2.6	Functionele karakteristiek plangebied	9
3	BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Ruimtelijke hoofdopzet	12
3.3	Programmatistische aspecten en fasering	12
3.4	Verkeer en parkeren	12
3.5	Groen- en waterstructuur	14
3.6	Beeldkwaliteit	15
3.7	Duurzaamheidsambities	17
4	BELEIDSKADER	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Rijksbeleid	21
4.3	Provinciaal beleid	25
4.4	Regionaal beleid	35
4.5	Gemeentelijk beleid	36
5	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Bodem	41
5.3	Waterhuishouding	42
5.4	Archeologie	48
5.5	Cultuurhistorie	50
5.6	Natuur	52
5.7	Flora en fauna	53
5.8	Weg-, rail- en vliegverkeerslawaaï	55
5.9	Bedrijven en milieuzonering	57
5.10	Geurhinder	58
5.11	Gezondheid en endotoxinen	60
5.12	Luchtkwaliteit	60
5.13	Externe veiligheid	62
5.14	Kabels, leidingen en straalpaden	65
5.15	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	65
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	69
6.1	Inleiding	69
6.2	Vergunningverlening en handhaving	69
6.3	Opbouw van de regels	70
6.4	Regels	71

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	75
7.1	Inleiding	75
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	75
7.3	Economische uitvoerbaarheid	75
7.4	Conclusie	75

8	PROCEDURE	77
8.1	Vooroverleg	77
8.2	Inspraak	79
8.3	Zienswijzen	79
8.4	Beroep	80

BIJLAGEN

Bijlage 1	stedenbouwkundig plan, Compositie 5 stedenbouw
Bijlage 2	laddertoets, Stec Groep
Bijlage 3	bodemonderzoek, Wematech
Bijlage 4	watertoets, Milon
Bijlage 5	archeologisch onderzoek, ADC Archeoprojecten
Bijlage 6	stikstofdepositieberekening, Compositie 5 stedenbouw
Bijlage 7	quicksan flora & fauna, De Roever Omgevingsadvies
Bijlage 8	akoestisch onderzoek weg-, rail- en vliegverkeer, Wematech
Bijlage 9	standaard advies en standaard verantwoording, Veiligheidsregio
Bijlage 10	aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, Compositie 5 stedenbouw
Bijlage 11	vooroverlegreacties
Bijlage 12	zienswijzenota



Topografische kaart, plangebied aangeduid met een ster (bron: kadaster top 25 kaart, 2012).



Luchtfoto, plangebied aangeduid met rode omlijning (bron: Bing maps, 2017).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de zuidwestzijde van Bosschenhoofd, direct ten noorden van de Margrietstraat, ligt een potentiële ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Een ontwikkelaar heeft een stedenbouwkundige planstudie voor deze locatie laten vervaardigen ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal 26 grondgebonden woningen. De gemeente Halderberge heeft per 16 maart 2017 besloten om in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

De voorwaarden die aan de principemedewerking gekoppeld zijn, zijn:

- Het uitvoeren van nader onderzoek naar de haalbaarheid van het project op het gebied van de landschappelijke inrichting en de ladder voor duurzame verstedelijking in verband met de ligging in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- De uitwerking om te komen tot de meest duurzame en energie neutrale buurt in de gemeente Halderberge;
- Nadere stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke onderbouwing en uitwerking.

Aangezien het plan niet past binnen het vigerend bestemmingsplan “Kom Bosschenhoofd” is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig plan voorziet in deze herziening, waarmee de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Margrietstraat in het zuiden, de achtererfgebieden van de woningen aan de Eikenlaan in het oosten, de achtererfgebieden aan de Berkenlaan in het noorden en een weiland met versnipperde bebouwing in het westen. Zie voor een globale begrenzing van het plangebied de luchtfoto hiernaast. Het gebied is momenteel niet intensief in gebruik.

1.3 Vigerende bestemmingsregeling

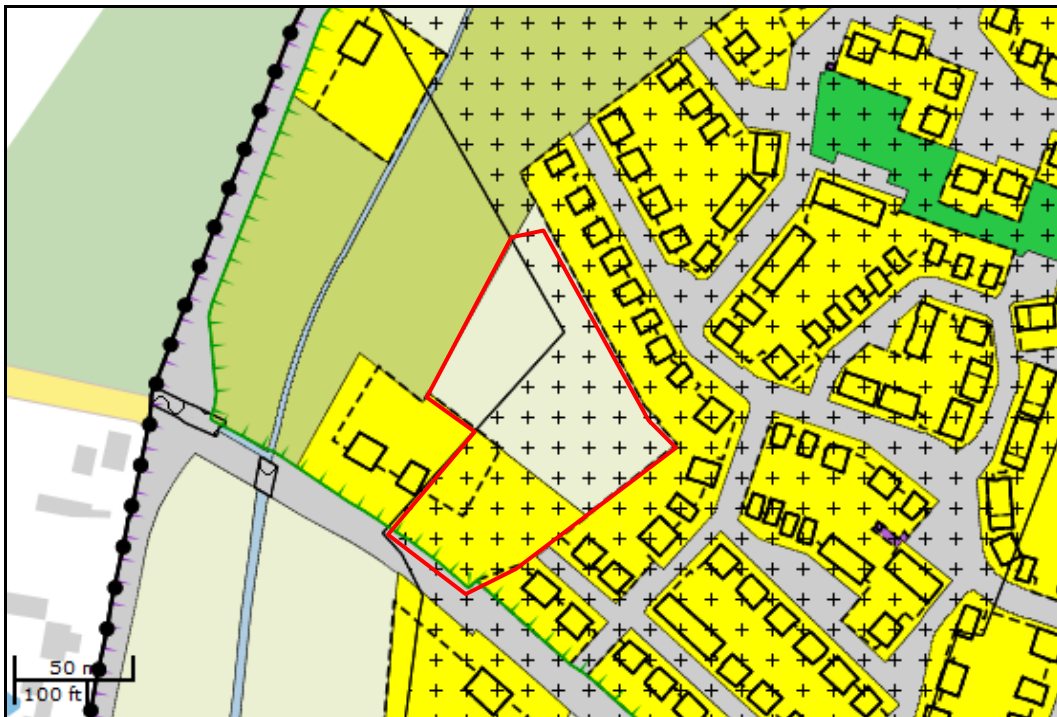
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kom Bosschenhoofd”, vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge, op 11 oktober 2012.

In het vigerend bestemmingsplan “Kom Bosschenhoofd” is het plangebied deels bestemd als ‘wonen’ zonder bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen (geel in onderstaande figuur) en deels als ‘agrarisch’ (lichtgroen).

Tevens zijn een deel van de gronden binnen het plangebied mede bestemd met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’, ter bescherming van de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarden.

Vanwege de aanduiding ‘luchtvaartverkeerszone 5’ mag de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer bedragen dan de bouwhoogte van 46,56 en 55,7 m boven NAP in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn aangewezen gronden bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan, plangebied aangeduid met rood (bron: ruimtelijke plannen, 2017).

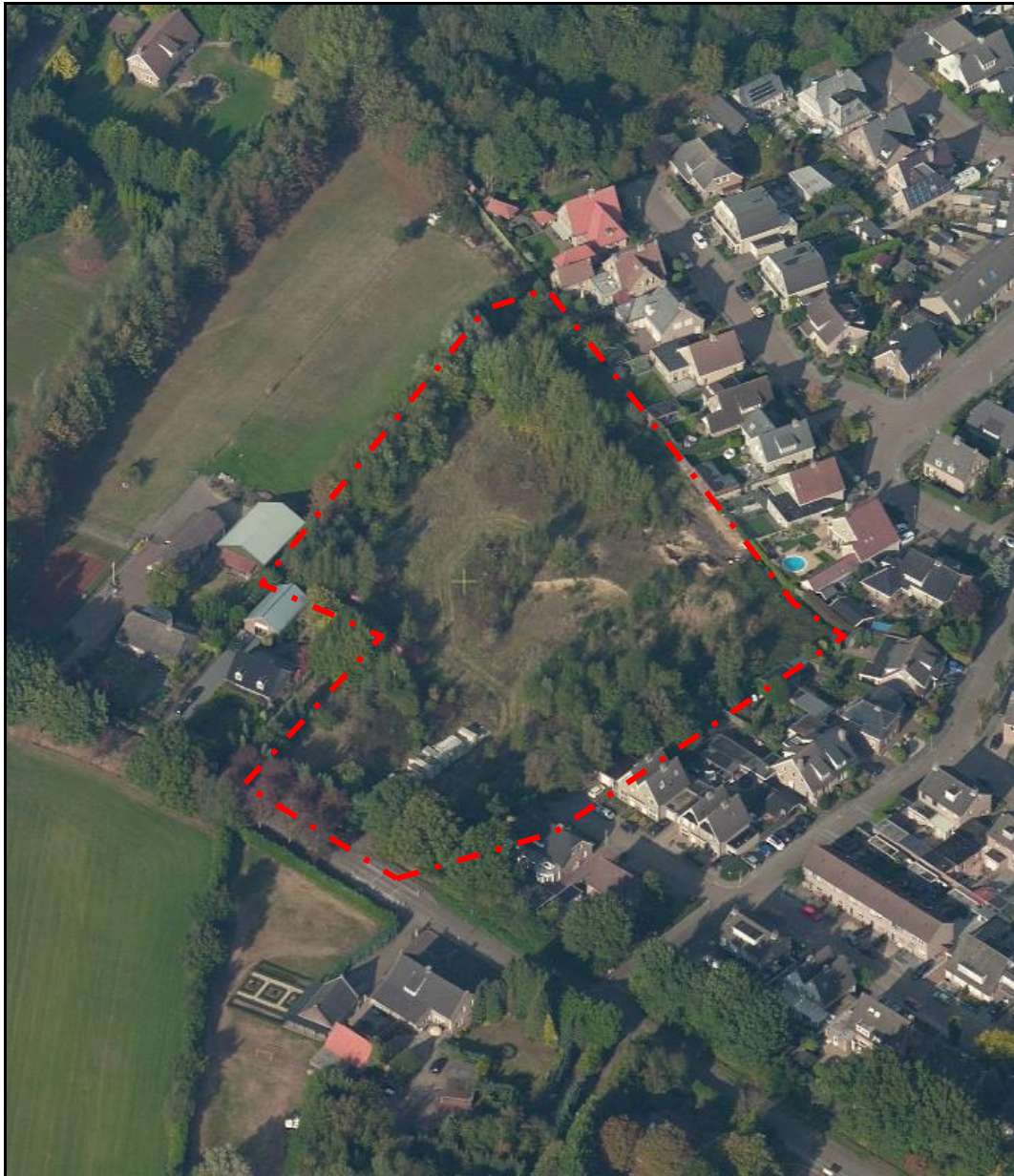
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Beschrijving bestaande situatie' wordt het plangebied en zijn omgeving beschreven. In hoofdstuk 3 'Beschrijving nieuwe situatie' wordt de ontwikkeling verwoord en verbeeld. In hoofdstuk 4 'Beleidskader' wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 'Milieu- en planologische aspecten' de sectorale milieuaspecten zoals, water, bodemkwaliteit, externe veiligheid en ecologie aan bod. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk 8 'Procedure' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, evenals een beschrijving van de verdere procedure.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet en wordt beschreven hoe het plangebied op dit moment is opgebouwd en hoe dat zo is ontstaan.



Vogelperspectief met aanduiding plangebied (bron: cyclomedia, 2017).

2.2 Bosschenhoofd

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kom van Bosschenhoofd. Dit dorp ligt in de gemeente Halderberge, hemelsbreed tussen Oudenbosch aan de noordzijde, Roosendaal aan de westzijde en Etten-Leur aan de oostzijde. Het dorp wordt aan de

zuidzijde doorkruist door de spoorlijn Roosendaal – Tilburg en ligt ten noorden van de autosnelweg A58 en het vliegveld Seppe. Bosschenhoofd telt circa 2.200 inwoners en is daarmee de op één na kleinste kern binnen de gemeente Halderberge.

2.3 Voorzieningenstructuur Bosschenhoofd

Bosschenhoofd is een dorp waar voornamelijk wordt gewoond. Het dorp heeft een lokaal voorzieningenniveau. Nagenoeg alle detailhandel, horeca, bedrijven, kantoren, maatschappelijke- en dienstverlenende instellingen liggen aan de doorgaande weg Pastoor van Breugelstraat. In het dorp ligt een beperkt aantal winkels, voornamelijk langs de Pastoor van Breugelstraat. Bewoners van Bosschenhoofd zijn voor de dagelijkse voorzieningen grotendeels aangewezen op de omliggende kernen. In de kern Bosschenhoofd zijn enkele horecabedrijven, een slager en een bakker aanwezig.

De maatschappelijke functies zijn geconcentreerd in een klein gebied rond de kerk. Ten noorden van de kerk zijn enkele clubgebouwen gelegen van plaatselijke verenigingen. In het zuidoostelijke deel van Bosschenhoofd zijn de sportvelden gesitueerd.

2.4 Bebouwingstypologie omgeving plangebied

Aangrenzende woonwijk 'Berkenlaan'

Het plangebied ligt ten westen van woongebied 'Berkenlaan'. Dit woongebied heeft een grillig stratenpatroon, waarbij rechte en gebogen straten elkaar afwisselen. Een deel van de straten is doodlopend. Het groen is geconcentreerd in groene ruimten van beperkte omvang. De bouwrichtingen binnen het deelgebied variëren sterk, waarbij een eenduidige structuur ontbreekt. Het woongebied kent een sterke menging van woningtypen: rijwoningen, 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Met name bij de vrijstaande woningen zijn verschillende architectonische stijlen te vinden. Deze woningen zijn met name aan de rand van de wijk gesitueerd. Vergeleken met de overige woonwijken van Bosschenhoofd heeft dit deelgebied een krappe opzet. De onderlinge afstand tussen de woningen is beperkt.

Agrarisch buitengebied oude ontginningen

Het lint langs de Bosschenhoofdsestraat is aan te merken als 'agrarisch buitengebied, oude ontginningen'. Deze ontginningen bestaan uit halfopen landschappen met microreliëf en een kleinschalig patroon van weg- en erfbeplantingen. Bebouwingslinten met woningen en (agrarische) bedrijfsgebouwen zijn beeldbepalend voor de oude ontginningen. Het gebied kent een vrij sterke dynamiek, wat heeft geleid tot een mix van functies en een hoge mate van verstedelijking. De linten worden vaak begeleid door laanbeplanting.

2.5 Ruimtelijke karakteristiek plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van Bosschenhoofd, op de overgang met het buitengebied. De bebouwde kom wordt aan de westzijde begrensd door de Bosschenhoofdsestraat en een oude turfvaart. Het gebied direct ten oosten daarvan heeft met name een agrarische functie of is geoccupeerd door enkele vrijstaande woningen op ruime kavels, mede enkele kavels nabij het plangebied. Het plangebied ligt binnen een gebied met veel groen.

2.6 Functionele karakteristiek plangebied

Het plangebied is momenteel deels in gebruik als agrarisch gebied en deels als achtererfgebied van een woning. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied wordt gewoond. Aan de westzijde is het gebruik qua karakter wat gemengder.

3 BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE

3.1 Inleiding

Op basis van de wensen van de gemeente Halderberge, initiatiefnemer en een uitgevoerde inventarisatie van het plangebied is een stedenbouwkundig plan vervaardigd dat op hoofdlijnen inzicht geeft in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, het woningbouwprogramma, de ontsluitingsstructuur en parkeren, de groen- en waterstructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan is op schaal toegevoegd als bijlage 1 bij onderhavige toelichting.



Stedenbouwkundig plan, indicatief (bron: C5s, 2020).

3.2 Ruimtelijke hoofdopzet

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Margrietstraat en de Eikenlaan. Centraal in het plangebied is een openbare groene ruimte gelegen waarop het grootste deel van de woningen is georiënteerd. Deze groene ruimte vormt een belangrijke bijdrage in het kader van de waterhuishouding en kan mogelijk fungeren als ontmoetingsplek. Er zijn planologische mogelijkheden voor een verhoogde vlonder op palen boven de wadi.

De ontwikkeling sluit naadloos aan op de omgeving. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door de achterzijden van bestaande bebouwing waarop aangesloten wordt met de nieuwe woningen. Het profiel van het oostelijke deel van de Margrietstraat, bestaande uit woningen die met hun achterzijden grenzen aan de Margrietstraat, wordt ter hoogte van het plangebied doorgezet. De westelijke rand krijgt een zachte en groene overgang met een groene landschappelijke zone bestaande uit lage- en hoge begroeiing. Bij de verkavelingsopzet is tevens rekening gehouden met het verkavelen op de zon, zodat een groot deel van de woningen een dakvlak op het zuidwesten/zuidoosten hebben. De overige woningen kunnen eventueel op beide dakvlakken voorzien worden van zonnepanelen. Door de gebogen straatprofielen ontstaat een enigszins organische verkavelingsopzet waarbij er sprake is van licht verspringende rooilijnen wat het buurtje een informeel karakter geeft.

3.3 Programmatische aspecten en fasering

De programmatische invulling betreft een gevarieerde mix van 26 grondgebonden woningen rondom een groenvoorziening. De kavels hebben een omvang die varieert van 150 m² tot 450 m². Het woningbouwprogramma omvat:

- 2 vrijstaande woning
- 14 twee-onder-een kapwoningen;
- 10 rijwoningen.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de maximale planologische mogelijkheden, namelijk 26 grondgebonden woningen. De feitelijke opgave kan afwijken van het stedenbouwkundig plan (minder woningen). De woningtypologieën zijn inwisselbaar binnen de bouwvlakken in de bestemming 'Wonen'. Dit is gedaan voor het behouden van enige flexibiliteit in het woningbouwprogramma. Een uitzondering hierop vormt het noordelijke bouwvlak, waarbinnen uitsluitend twee-onder-één-kap woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen zijn toegestaan. Aaneengebouwde woningen worden daar uitgesloten. Afhankelijk van de marktbehoeften kan gekozen worden voor een bepaalde balans van rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen en half vrijstaande woningen. De woningen worden in de koopsector gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 7 en 11 meter.

3.4 Verkeer en parkeren

Ontsluitingsstructuur

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Margrietstraat en de Eikenlaan. Het is niet noodzakelijk dat beide ontsluitingsmogelijkheden geschikt zijn voor autoverkeer. Een van beide kan fungeren als langzaamverkeersverbinding en calamiteitenroute door deze af te zetten met uitneembare afzetpaaltjes. Vooralsnog is gekozen de ontsluiting voor het autoverkeer plaats te laten vinden via de Margrietstraat. De grens van de bebouwde kom wordt verlegd in westelijke richting om het gebied als erf of 30 km/u gebied te kunnen

ontsluiten binnen de bebouwde kom. Conform het CROW genereert een vrijstaande woning in de 'rest bebouwde kom' en in een 'weinig stedelijk' gebied gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag. Voor een twee-onder-een-kapwoning en rijwoning is de verkeersgeneratie 7,8 respectievelijk 7,4 per etmaal. De totale verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling bedraagt 200 motorvoertuigen per etmaal. De capaciteit van het bestaande omliggende wegennet is toereikend voor de afwikkeling van deze extra verkeersstromen.

Verkeersgeneratie			
Typologie	Aantal	Kencijfers	Verkeersgeneratie
Rijwoning	10	7,4 per woning	74,0
Twee-onder-een-kapwoning	14	7,8 per woning	109,2
Vrijstaande woning	2	8,2 per woning	16,4
Totaal			199,6

Parkeren

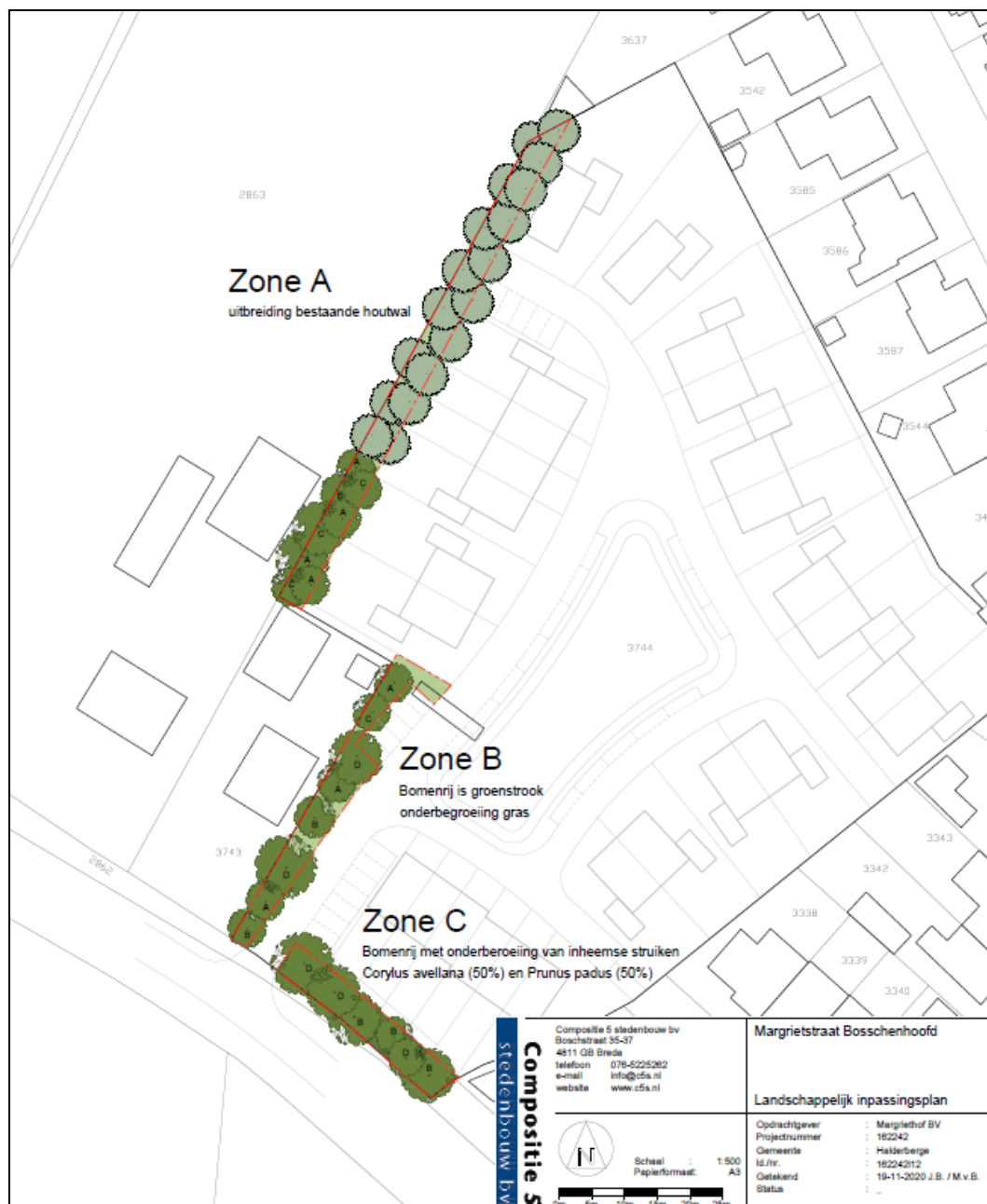
Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en in de openbare ruimte aanwezig om aan de gemeentelijke parkeernorm te voldoen. In de "Kadernota Parkeren 2017-2021" van de gemeente Halderberge (vastgesteld op 15 december 2016) geldt voor onderhavige locatie, gelegen in gebied C (Bosschenhoofd) een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per woning. Bij een woningaantal van 26 woningen betekent dit een totale parkeerbehoefte van 60 parkeerplaatsen.

Benodigde parkeerplaatsen			
Grootte woning (in m2 bvo)	Aantal woningen	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Woning > 90 m ²	26	2,3 pp/woning	59,8 (60) pp

In het huidige concept zijn, rekening houdende met de berekeningsaantallen conform de kadernota, 32 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 36 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd (die tellen als 28,1 volgens de normen uit de parkeernota van Halderberge). In totaal zijn dit 60,1 parkeerplaatsen, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm. Hierna is de parkeerbalans voor de planontwikkeling weergegeven.

Geprojecteerde parkeerplaatsen	
Locatie parkeerplaatsen	Aantal parkeerplaatsen
Openbare ruimte (rijwoningen)	32,0 pp
Eigen terrein 8 woningen, 2 opstelplaatsen naast elkaar (1,8pp)	14,4 pp
Eigen terrein 9 woningen, 2 opstelplaatsen achter elkaar (1,3pp) (hoekwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen)	11,7 pp
Eigen terrein 2 woningen, 1 opstelplaats (1,0pp)	2,0 pp
Totalen	60,1 (60) pp

In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Gezien de oppervlakte aan openbare ruimte en de opzet van het plan zal dit geen probleem vormen.



Landschappelijke inpassing (bron: C5s, 2020).

3.5 Groen- en waterstructuur

Hierna is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan te zien. Het landschappelijk inpassingsplan inclusief de berekening van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap is op schaal toegevoegd als bijlage 2 bij de regels. Centraal in het plangebied is een aaneengesloten groene ruimte gesitueerd die enerzijds ruimte biedt aan een grote wadi en anderzijds aan een ontmoetingsruimte. De

westelijke rand, grenzende aan de openheid van het belendende perceel, wordt landschappelijk ingepast en vormgegeven door bomen. Hetzelfde geldt voor de overgang naar de westelijke belendende woning aan de Margrietstraat. Het profiel en het bijbehorende groene karakter van de Margrietstraat wordt gecontinueerd. Door de groene opzet en de daarbij behorende openbare ruimte is er voldoende ruimte om water te bergen.

Het openbaar groen in het plangebied zal door de gemeente worden onderhouden. Dat wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het groen in de achtertuinen van het westelijke woonblok zal privaat worden onderhouden. Dat zal in een koopovereenkomst worden opgenomen.

3.6 Beeldkwaliteit

Sfeer en karakteristiek

Doel is te komen tot een gevarieerde doch samenhangende woonbuurt. Eenheid in verscheidenheid is hierbij het motto. De grondgebonden woningen hebben een kleine schaal en korrelmaat door een individuele benadering van de gevels en een gevarieerde massaopbouw van de woningen. De samenhang wordt bereikt door een eigentijdse architectuur met een herkenbare signatuur die de buurt een eigen identiteit geeft. Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen is hierbij op elkaar afgestemd. Duurzame materialen met een natuurlijke uitstraling zijn bepalend voor de uiteindelijke verschijningsvorm van de woningen.

Criteria beeldkwaliteit

Voor de architectonische uitwerking van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn per deelaspect criteria opgesteld.

Woningtypologie

- de woonbuurt biedt ruimte aan maximaal 26 grondgebonden woningen en wordt gevormd door een mix van woningtypologieën (rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen, (half)vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen) die elkaar op ontspannen wijze afwisselen
- de beukmaten van de woningen mogen variëren ter bevordering van het individuele karakter van de woningen en ter versterking van het dorpse karakter

Situering en oriëntatie

- om het informele karakter te versterken zijn de woningen in een licht verspringende rooilijn ten opzichte van de gemeenschappelijke groene ruimte georiënteerd
- hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel)
- aangebouwde bijgebouwen in de vorm van garages mogen niet op hoeken (met twee zijden grenzende aan de openbare ruimte) gesitueerd worden

Massaopbouw

- de bouwmassa's hebben een heldere en eenvoudige hoofdvorm en zijn voorzien van een kap

- de woningen bestaan uit minimaal één bouwlaag met kap en maximaal twee bouwlagen met kap zodat aangesloten wordt bij de dorpse karakteristiek
- er mogen maximaal 6 rijwoningen binnen één bouwmassa gerealiseerd worden
- kleinschalige toevoegingen zoals schoorstenen, dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa

Gevelkarakteristiek

- de architectonische uitwerking betreft een eigentijdse uitstraling waarbij een goede balans gevonden wordt tussen variatie en samenhang ('eenheid in verscheidenheid')
- (kop)gevels die vol zichtbaar zijn (hoekbebouwing), hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, uitbouwen en/of entreepartijen een rol spelen
- eventuele erkers, balkons en dakkapellen vormen een architectonisch geheel met de gevel
- zonnepanelen dienen bij voorkeur geïntegreerd te worden in het dakvlak

Kleur-, materiaalgebruik en detaillering

- het materiaalgebruik, kleurgebruik en texturen mogen divers zijn en behouden hun natuurlijke uitstraling en kleuren
- materialen die gebruikt mogen worden zijn hout, baksteen, stucwerk, groene (levende) gevels, leien, keramische elementen, hergebruikte materialen en glas
- tussen de woningen mogen lichte kleurnuances aangebracht worden, het kleurgebruik is wel op elkaar afgestemd om de samenhang te borgen
- relatie tussen binnen (intern) en buiten (extern) versterken door het toepassen van veel glas in combinatie met een plattegrond met een actief programma aan de voorzijde
- de daken bestaan uit een mat antraciet/zwart pannendak. Zonnepanelen mogen het gehele (of een gedeelte) van het dakvlak beslaan
- de detaillering past bij de architectuurstijl en is eenvoudig en ingetogen
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen sluiten in kleur- en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat de samenhang met het hoofdgebouw gewaarborgd is wanneer deze in een later stadium toegevoegd worden

Zonnepanelen/-collectoren

Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren mag niet tot afbreuk leiden van de sfeer en de kwaliteit van de buurt. Bij de woningontwerpen wordt de positie van zonnepanelen en -collectoren meeontworpen.

Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en -collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- ontwerp de zonnepanelen/-collectoren mee in het woningontwerp
- zonnepanelen en -collectoren kunnen ook als luifel / afdak worden toegepast of op daken van aanbouwen of bijgebouwen worden geplaatst
- maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak in plaats van erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen)

- plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend

Overgang privé/openbaar

- erfafscheidingen aan de voorzijde ontbreken of worden laag en met natuurlijke materialen vormgegeven
- de overgang naar het buitengebied (westzijde) wordt gevormd door achtertuinen die voorzien zijn van natuurlijke en lage erfafscheidingen

Openbare ruimte

- gebruik van verantwoorde en natuurlijke materialen in de openbare ruimte (niet alleen milieuvriendelijk maar ook materialen die een bijdrage leveren aan de natuurlijke omgeving)
- inritten op eigen terrein en parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden vormgegeven door een open (groene) verharding zodat zoveel mogelijk water op eigen terrein geïnfiltreerd/gebufferd kan worden

3.7 Duurzaamheidsambities

De ontwikkeling van het woongebied kenmerkt zich door duurzaam en energieneutraal wonen rondom een gezamenlijke groene ruimte met de kernwoorden: groen, rust, afwisseling, vriendelijke gevarieerde bebouwing aan het groen, afwisseling met hoge/lage begroeiing, open ruimte, water, begroeiing die fauna aantrekt.

Karakteristieken woonbuurt:

- Dorpse sfeer van woningen en openbare ruimte;
- Woningen worden levensloopbestendig en BENG (bijna energieneutraal gebouwd) uitgevoerd waarbij in de huidige behoefte voorzien kan worden en toekomstige generaties niet beperkt worden;
- De achterzijden van de bestaande woningen/percelen worden aan het zicht onttrokken;
- De verkavelingsrichting van de woningen is geënt op die uit de directe omgeving. De woningen staan in een speelse rooilijn en zijn bijna allemaal gesitueerd rondom een open, groene ruimte;
- Eenvoud en bescheidenheid in vormgeving;
- Centrale ruimte als een gezamenlijke ontmoetingsplek, spelen etc.;
- Groene uitstraling met aandacht voor waterhuishoudkundige aspecten en een doorkijkje naar het aangrenzende buitengebied;
- Zachte overgang naar buitengebied door groenstrook in combinatie met achtertuinen die voorzien zijn van een lage haag;
- Gebruik van verantwoorde en natuurlijke materialen in de openbare ruimte (niet alleen milieuvriendelijk maar ook materialen die een bijdrage leveren aan de natuurlijke omgeving);
- De overgang naar het buitengebied (westzijde) wordt gevormd door achtertuinen die voorzien zijn van natuurlijke lage erfafscheidingen;
- Erfafscheidingen aan voorzijde ontbreken of worden laag en met natuurlijke materialen vormgegeven.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de visie en ambities van de initiatiefnemer met betrekking tot het aspect duurzaamheid. De ambities zijn ondergebracht in de volgende 3 thema's:

- Sociale duurzaamheid;
- Technische duurzaamheid;
- Ecologische duurzaamheid.

Sociale duurzaamheid

De gemeente en ontwikkelaar maken ten tijde van de uitvoeringsfase concrete afspraken over de invulling van het aspect sociale duurzaamheid.

Om de gemeenschapszin te stimuleren is de ambitie om centraal in het plangebied een ontmoetingsruimte op een verhoogde vlonder te realiseren.

De ontmoetingsplek moet de sociale cohesie stimuleren, waardoor burens nader tot elkaar komen en elkaar helpen met individuele zaken of het letten op elkaars woning wanneer iemand op vakantie is. Verder kunnen gezamenlijke activiteiten worden ontplooid, zoals: een buurtfeest, lezingen, cursussen, voorstellingen, spelletjes, koken etc.

Technische duurzaamheid

Uitgangspunt is gezonde en bijna energieneutrale gebouwen (BENG) te produceren. Deze duurzaamheidseisen zijn ten eerste gericht op de energiebehoefte die wordt bepaald door de 'schil' van een gebouw (isolatie). Daarnaast worden eisen gesteld voor primair energiegebruik, dus voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatie. Ten derde dient te worden ingezet op hernieuwbare energie, denk aan bijvoorbeeld zonnepanelen.

De woningen worden gebouwd op basis van een milieubewuste en zuinige omgang met energie. Dit gaat zomer en winter samen met een comfortabel en gezond binnenklimaat, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk beperkt wordt. Er wordt duurzame energie gebruikt waarmee het verbruik van fossiele grondstoffen zover mogelijk teruggedrongen wordt. Resultaat: minder energieverbruik en minder CO₂-uitstoot.

Uitgangspunt is milieubewust en comfortabel wonen. De woning is uitstekend geïsoleerd en alle ramen zijn voorzien van meerlaags isolatieglas. Geen cv-ketel maar een duurzame warmtepomp die warmte uit de buitenlucht haalt. Zo min mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen waardoor de woningen dus geen gasaansluiting hebben. De combinatie met de vloerverwarming biedt een zeer comfortabel binnenklimaat.

Het dak is grotendeels bekleed met zonnepanelen waarmee eigen energie wordt opwekt. De warmtepomp verwarmt de woning en zorgt voor warmwater om te douchen. De door CO₂ sensoren gestuurde ventilatie meet continu hoeveel lucht er moet worden aan- en afgevoerd. Door dit slimme systeem gaat er geen energie verloren aan het verwarmen van overvloedige lucht. De energiemonitor geeft continu aan hoeveel energie er verbruikt én opwekt wordt. Dankzij deze maatregelen hebben bewoners die bewust met energie omgaan geen energiekosten meer.

- De woningen worden gasloos en BENG (bijna energieneutraal) uitgevoerd;
- Er worden 2-5 oplaadpunten voor elektrische auto's gesitueerd in de openbare ruimte;
- Inritten op eigen terrein en parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden vormgegeven door een open (groene) verharding zodat zoveel mogelijk water op eigen terrein geïnfiltreerd/gebufferd kan worden.

Ecologische duurzaamheid

De ambitie is om zorgvuldig om te gaan met water; het gebruik van water en de wijze van afvoeren c.q. bergen van gebruikt water en hemelwater. Het gebruik van leidingwater kan worden beperkt door waterbesparende toiletsystemen, kranen en douches. Hemelwater kan deels ingezet worden voor tuingebruik.

Water wordt zoveel mogelijk op eigen erf gebufferd en geleidelijk afgegeven aan bodem en/of oppervlaktewater. De benodigde water bufferende capaciteit kan gerealiseerd worden onder opritten en parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Het aandeel verharde oppervlakten wordt zoveel mogelijk beperkt (hierdoor wordt de warmte instraling in de zomer ook beperkt, gunstig t.a.v. het aspect klimaatadaptatie). Inritten en parkeerplaatsen worden dan ook voorzien van een open verharding.

- Zoveel mogelijk bufferen water op eigen terrein;
- Beperken verharding door het toepassen van een open verharding voor inritten en parkeerplaatsen;

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande

praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt hierna getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt hierna getoetst.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

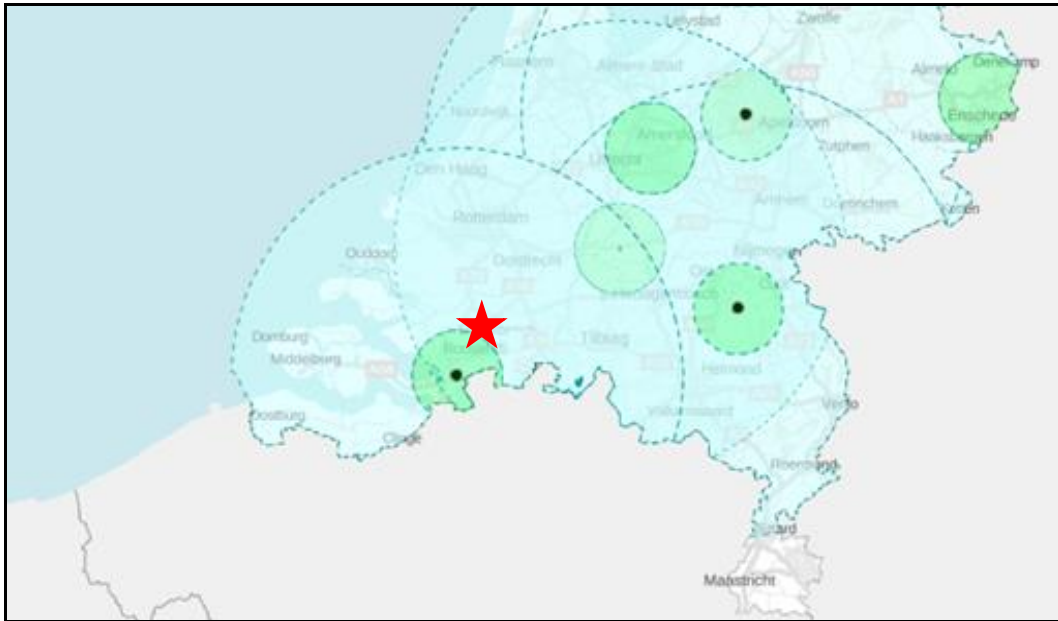
Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en het radarstation op vliegbasis Woensdrecht. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van het N.A.P.



Ligging van het radarverstoringsgebied behorend tot het radarstation Woensdrecht en Herwijnen. Met de rode ster wordt de ligging van het plangebied aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016).

Voor het radarverstoringsgebied Woensdrecht geldt een maximale hoogte van 113 meter t.o.v. N.A.P. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtematen en wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor de radarstations.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn genoemd.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de algemene regels gesteld in het Barro en de Rarro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art.

1.1.1 Bro laat onverlet dat de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ als een ‘open norm’ is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde ‘overzichtsuitspraak’ gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ concreet worden toegepast.

Toepassing van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de ‘ladder’ verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de ‘ladder’ niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Beoordeling

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de ‘overzichtsuitspraak’ van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling van 26 woningen in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Het plan voorziet derhalve in een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Ja, met dit plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, er is immers sprake van nieuw ruimtebeslag.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Ter plaatse van het plangebied Margriethof wordt een woningbouwlocatie van maximaal 26 grondgebonden woningen ontwikkeld, onderscheidenlijk in de typen vrijstaand, twee-aaneen en aaneen gebouwd.

Ter bepaling van de actuele behoefte dient te worden gekeken of de voorziene woningen passen binnen de kwantitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Halderberge, alsmede of de voorziene woningen passen binnen de kwalitatieve opgave.

Stec Groep heeft de behoefte aan 26 grondgebonden woningen onderzocht (mei 2018). De onderzoeksrapportage is als bijlage 2 bij onderhavige toelichting gevoegd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten weergegeven.

Het plan Margriethof kan met 26 woningen voorzien in een kwantitatieve behoefte aan minimaal 360 en maximaal 505 woningen in de marktregio Halderberge de komende tien

jaar. Ook kwalitatief voorziet het plan Margriethof in een behoefte. Het plan kan met maximaal 26 grondgebonden woningen voorzien in een behoefte aan minimaal 95 en maximaal 260 grondgebonden woningen in Halderberge de komende tien jaar. Daarnaast kan het plan met diverse grondgebonden woningen ook voorzien in een kwalitatieve behoefte aan diverse typen grondgebonden woningen op een goed ontsloten locatie nabij diverse voorzieningen en centra. Ook kan met het plan worden ingespeeld op de maximale behoefte aan koopwoningen van zo'n 165 woningen in Halderberge in de periode 2018-2028.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Het gebied is in de Verordening ruimte Noord-Brabant aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling – kern in landelijk gebied'. Bestemmingsplannen ter plaatse van deze aanduiding, kunnen voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Maar gezien de ligging en het huidige gebruik van het plangebied (deels agrarisch), is de locatie slechts deels gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Een afweging van alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied is hierdoor nodig voor de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Stec Groep heeft onderzocht of er geschikte locaties zijn in het bestaand stedelijk gebied van Bosschenhoofd en omliggende kernen in de gemeente Halderberge (mei 2018). De onderzoeksrapportage is als bijlage 2 bij onderhavige toelichting gevoegd. Op basis van dit onderzoek wordt geconstateerd dat er op dit moment geen reële alternatieve locaties zijn voor het plan binnen bestaand stedelijk gebied in Halderberge. De behoefte binnen de marktregio Halderberge kan niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen.

Conclusie

Het woningbouwprogramma van 26 woningen voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het plan ligt deels buiten bestaand stedelijk gebied, maar er zijn geen geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden. Daarmee voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland,

intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

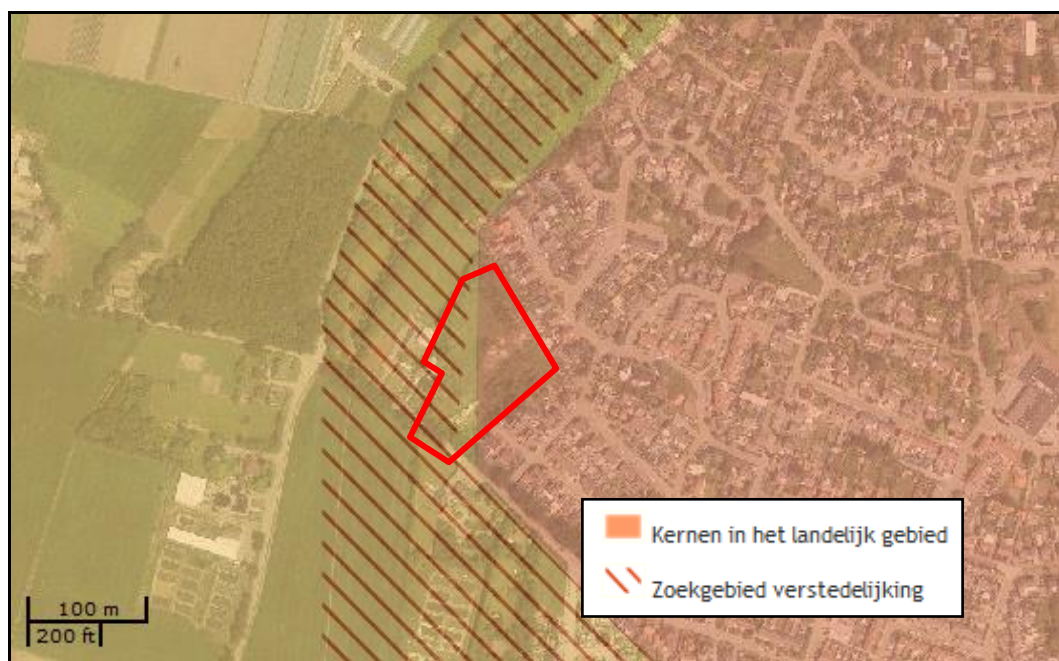
Beoordeling

Het plangebied is op de visiekaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening aangeduid als 'Economisch kenniscluster', 'Geledingszone' en 'Mozaieklandschap'. De provincie onderscheidt de volgende economische kennisclusters: high-tech systems en materialen (inclusief automotive en solar), life sciences/health, agrofood, logistiek, maintenance en biobased economy. De opgave is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geledingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt.



Uitsnede visiekaart SVRO, partiële herziening 2014. Het plangebied is weergegeven met het rode kader (bron: provincie Noord-Brabant).

De visiekaart heeft de provincie doorvertaald naar de structurenkaart. Het plangebied is op de structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening aangeduid als 'Kernen in landelijk gebied' en 'Zoekgebied voor verstedelijking' in het 'Gemengd landelijk gebied'.



Uitsnede structurenkaart SVRO, partiële herziening 2014. Het plangebied is weergegeven met het rode kader (bron: provincie Noord-Brabant).

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt.

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Daarvoor heeft de provincie een aantal toetsingskaders opgenomen in de Verordening ruimte.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie het gemengd landelijk gebied en accent agrarische ontwikkeling. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in

groene omgeving. Wel moet ruimte beschikbaar blijven om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Onderhavig plan voorziet binnen het 'Gemengd landelijk gebied' in de realisatie van 26 woningen. Deze ontwikkeling heeft geen nadelig effect op de agrarische productiestructuur in die zin dat omliggende agrarische bedrijven door de ontwikkeling worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Het plan is passend binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. De Verordening ruimte vormt het toetsingskader wanneer nieuw ruimtebeslag wordt gebruikt ten behoeve van woningbouw.

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Toetsingskader

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is overheid bindend en loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet in 2021.

In de omgevingsvisie verwoordt de provincie haar visie op de toekomst van Brabant tot aan 2050. Centraal staan hierbij de kernwaarden die de provincie geformuleerd heeft ten aanzien van haar handelen. De kernwaarden zijn:

1. Meerwaarde-creatie;
2. Technische- en sociale innovatie;
3. Kwaliteit voor kwantiteit;
4. Steeds beter;
5. Pro-actief.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de bouw van 26 grondgebonden woningen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling aan de westzijde van Bosschenhoofd. Hiermee biedt het planvoornemen een duidelijk een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving en past daarmee binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening (vastgesteld, 2019)

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening

Noord-Brabant (lov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

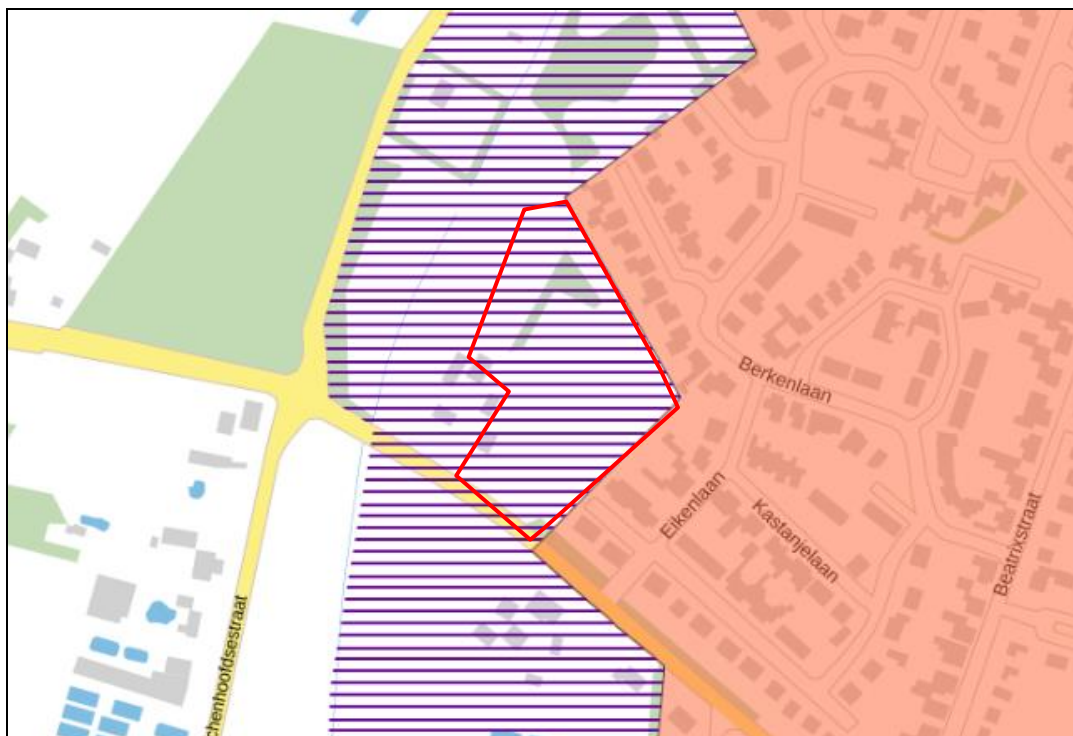
Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Omgevingsverordening gelegen binnen het landelijk gebied. Het gebied is tevens aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar'-gebied.

Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar wordt gerealiseerd. Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar –onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling. In het verleden werd hierbij onderscheid gemaakt in Zoekgebied verstedelijking en Integratie stad-land gebieden. In deze verordening zijn beide aanduidingen onder het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar gebracht.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent onder andere dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Indien er binnen bestaand stedelijk gebied op een bepaald moment geen mogelijkheden zijn voor inbreiding, kan gekeken worden naar "gebieden voor afweging duurzame verstedelijking" (artikel 3.43 interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Navolgend is dit toetsingskader opgenomen, met daarin de onderbouwing van de voorwaarden. Voor het overige is getoetst aan regels voor kwaliteitsverbetering landschap (3.9) en de basisprincipe voor een evenwichtige toedeling van functies (3.5 t/m 3.8).

Ten slotte zijn er in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones aangewezen. Beide aanduidingen zijn van toepassing op het plangebied. Deze informatie is afgeleid van Kaart 5 lov: 'Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging.



Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, uitsnede stedelijke ontwikkeling en erfgoed. Het plangebied is weergegeven met het rode kader (bron: provincie Noord-Brabant).

Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

Toetsingskader

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Beoordeling

Binnen de kom in Bosschenhoofd is feitelijk geen ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van 26 grondgebonden woningen. Op dit moment staat er geen vastgoed leeg in Bosschenhoofd dat voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningbouw. Aan de regionale woningbouwafspraken en het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt navolgend getoetst. De duurzame afronding van het Stedelijk Gebied wordt besproken bij het toetsingskader van artikel 3.9: kwaliteitsverbetering landschap.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Beoordeling

In het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap' (18 december 2014, met gemeentelijke uitwerking 30 oktober 2014) van de regio West-Brabant zijn, in samenwerking met de provincie Noord-Brabant, eenduidige regionale afspraken gemaakt met betrekking tot de toepassing van het principe kwaliteitsverbetering van het landschap. De regio hanteert in dit afsprakenkader een drietal categorieën ruimtelijke ontwikkelingen op basis waarvan een bepaalde inspanning in het landschap noodzakelijk is. Voorliggende ontwikkeling valt binnen categorie 3. Deze ontwikkelingen hebben over het algemeen een beduidende invloed op de omgeving door vergroting van de geldende bouwmasa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of substantiële bestemmingswijzigingen. De kwaliteitsverbetering dient voor woningbouwontwikkeling in de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' berekend te worden op basis van de gronduitgifteprijs. Deze is €245,- per m². De uitgeefbare vierkante meters woonbestemming bedraagt 6.750 m².

Kwaliteitsverbetering van het landschap kan op meerdere manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld door een landschappelijke inpassing, aanleg andere groen- of landschapselementen, sloop van bebouwing, verwijderen van verharding, omzetting van agrarische grond in natuur enz. Onderhavige ontwikkeling dient voorzien te worden van een landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast wordt een bedrag gestort in het landschapsfonds van de gemeente Halderberge. De investering die met het landschappelijk inpassingsplan gemoeid is dient op te wegen tegen de som die voortkomt uit de berekening kwaliteitsverbetering.

In bijlage 2 bij de regels is het landschappelijke inpassingsplan toegevoegd en voorzien van een argumentatie op grond van de gebiedseigen kenmerken. De kwaliteitsverbetering wordt deels geïnvesteerd in het landschap in het plangebied en deels in het gemeentelijke landschapsfonds gestort. De gemeente heeft hierover financiële afspraken gemaakt met initiatiefnemer.

Artikel 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik (3.6)

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1) nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2) er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering (3.7)

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;

- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) – meerwaarderecreatie (3.8)

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan geen sprake.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 4.2 getoetst en er wordt aan voldaan.
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 5 van dit plan wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief hoeft slechts infrastructuur voor bestemmingsverkeer te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 3.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 5. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door invulling te geven aan een locatie met daarop een verwilderd landschap. Verdere verloedering wordt

daarmee voorkomen en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls. De meerwaarde van dit plan wordt in de beeldkwaliteitparagraaf (par. 3.6) en de duurzaamheidparagraaf (par. 3.7) van dit plan gemotiveerd. De kwaliteitsverbetering van het landschap maakt tevens deel uit van de meerwaardecreatie.

Algemene conclusie

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant gelegen binnen het 'Landelijk gebied', waarvoor tevens de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' van toepassing is. Binnen deze aanduiding kan voorzien worden in een stedelijke ontwikkeling. Met voorliggend plan wordt aansluiting gevonden bij het bestaand stedelijk gebied en wordt bovendien een nieuw cluster van stedelijke bebouwing gerealiseerd. De meerwaardecreatie is onder andere gemotiveerd in een paragraaf beeldkwaliteit en duurzaamheid. Daarnaast wordt het plan voorzien van een passende landschappelijke inpassing ter realisatie van een duurzame overgang tussen stedelijk en landelijk gebied.

Artikel 3.11 Grondwaterbeschermingsgebied

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Grondwaterbeschermingsgebied strekt mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die:

- functies en activiteiten beperken die risico's geven voor de kwaliteit van het grondwater, zoals stedelijke ontwikkeling, het houden van evenementen en milieubelastende activiteiten die (potentieel) schadelijke stoffen gebruiken;
- het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen;
- het gebruik van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal verbieden.

Lid 3

Als schadelijk uitloogbaar bouw materiaal wordt in ieder geval aangemerkt:

- zink, lood, koper;
- gewolmaniseerd hout;
- teerbitumen.

Beoordeling

Het bestemmingsplan stelt regels ter bescherming van het grondwater. Deze regels zijn vervat in artikel 10.2 van de planregels 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. De functie wonen is voorts een gebruiksfunctie die binnen emissie categorie 1 valt in het kader van milieubescherming.

Artikel 3.12 Boringsvrije zone

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Boringsvrije Zone strekt mede tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen.

Beoordeling

Het bestemmingsplan stelt regels ter bescherming van het grondwater. Deze regels zijn vervat in artikel 10.3 van de planregels 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

4.4 Regionaal beleid

Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West (2019)

Toetsingskader

Het woningbouwprogramma van de gemeente Halderberge 2018-2022 komt voort uit 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West' en geeft visie over wonen en woningbouw op regionaal niveau.

Het "Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2019" geeft een actuele visie van de subregio West op de toekomstige ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Ook geeft dit document het actuele bestuurlijke afsprakenkader weer, die een resultaat is van regionale samenwerking, afstemming en afweging.

Het regionale perspectief is een doorontwikkeling van de eerder Regionale Agenda Wonen en zet in op vernieuwen en versterken van de regionale samenwerking. Naast een lange termijn perspectief voor de subregio met regio specifieke opgaven en prioriteiten bevat deze een concrete uitvoeringsgerichte agenda voor de korte termijn.

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid legt de regio prioriteit bij zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Daarbij is het van belang om de gemeentelijke woningbouwprogramma's in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Daarmee vormt het perspectief ook een zorgvuldige afweging en verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Naast specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven wil de subregio West meer nadruk leggen op de bestaande woningvoorraad, met verduurzaming van de voorraad. Voor wat betreft de nieuwbouwopgave wil de regio inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen.

Beoordeling

Nieuwbouw dient zoveel mogelijk in het teken te staan van een strategische toevoeging op de bestaande woonvoorraad. Woningen waar veel vraag naar is worden ontwikkeld.

Conclusie

De kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte is dieper uitgewerkt in het gemeentelijke Woningbouwprogramma 2018-2028.

4.5 Gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma 2018-2028

Toetsingskader

Op 14 december 2017 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma 2018-2028 vastgesteld. Hierin zijn de woningbouwplannen opgenomen die voor de komende jaren op het programma staan. Ze passen bij de geprognoseerde behoefte aan woningen in die periode. Het gaat hierbij om ruim 1000 woningen. In het programma zijn zowel de projecten van de gemeente als van ontwikkelaars en de woningcorporatie opgenomen.

Binnen het vastgestelde woningbouwprogramma is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Maatschappelijke ontwikkelingen als gewijzigde marktomstandigheden en veranderende demografische prognoses en behoeften vragen om monitoren en, waar nodig, het bijstellen van opgaven en daarmee flexibiliteit in programmering. Het woningbouwprogramma gaat uit van 322 flexibele ruimte woningen.

Beoordeling

De 26 woningen met het plan Margriethof passen binnen de flexibele ruimte van 322 woningen.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het woningbouwprogramma 2018-2018.

Woonvisie 2016-2020: Halderberge, hét groene hart van de regio West-Brabant

Toetsingskader

De woonvisie omvat het woonbeleid van de gemeente Halderberge. Halderberge is een woongemeente met een unieke diversiteit aan kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed en is een recreatieve en toeristische trekpleister. Op het gebied van wonen zijn er vier Halderbergse woonwaarden die als een rode draad door de woonvisie lopen:

1. Goed wonen voor iedereen in een groen, veelzijdig en landelijk woonmilieu
2. De vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten
3. Duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen
4. Ruimte voor initiatief en samenwerking

In de woonvisie worden doelen en ambities voor de komende 5 jaar geschetst. Deze zijn gekoppeld aan de woonagenda voor 4 thema's, te weten; goed wonen voor iedereen, toekomstbestendig wonen, sociaal wonen en wonen en zorg.

Halderberge is het "groene hart" van West-Brabant. Gezamenlijk met partners op het gebied van wonen realiseert de gemeente de doelen en ambities van deze woonvisie. De ambitie is om de bevolkingsprognose waarin een afname van het aantal inwoners verwacht wordt te gaan beïnvloeden. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en een vitale en draagkrachtige samenleving door het bieden van gevarieerde woonmilieus en brede keuzemogelijkheden aan woningzoekenden en aan de verschillende doelgroepen in deze woonvisie.

Het handhaven en versterken van de bestaande woonkwaliteit en identiteit van de 5 kernen staat voorop. Daarnaast ligt de focus voor een toekomstbestendige woningvoorraad op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de mogelijkheden binnen het bestaand vastgoed.

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte is het de ambitie om het woningbouwprogramma uit te voeren waarbij wordt ingezet op het bouwen voor de actuele woningbehoeften zowel kwantitatief waarbij de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose de richtlijn voor het woningbouwprogramma is als in kwalitatieve aspecten. De nieuwbouwwoningen en locaties die nog toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma moeten een aantoonbare meerwaarde leveren, woningbouwontwikkelingen moeten ladder-proof zijn in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, uitgangspunt bij woningbouwontwikkelingen is dat deze voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen (wonen en woonomgeving) en wordt ernaar gestreefd om vooruitlopend energieneutraal te zijn vooruitlopend op het bouwbesluit 2020.

Beoordeling

Bosschenhoofd is de op één na kleinste kern van Halderberge. Bosschenhoofd is een ruime, rustige en groene woonkern die goed gelegen is ten opzichte van de snelweg. Het voorzieningenaanbod in de kern is beperkt. De afgelopen jaren zijn er veel projecten gerealiseerd in Bosschenhoofd dit heeft geleid tot een groei van de kern. Het centrumgebied heeft met de realisatie van het Bossche hart een positieve impuls gekregen.

Kansen voor Bosschenhoofd:

- Handhaven van het aantrekkelijke, ruime en rustige woonmilieu
- Na realisatie van de projecten uit het woningbouwprogramma zijn er kansen voor
- kleinschalige toevoegingen van woningen, vernieuwbouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap)
- In Bosschenhoofd wordt door de gemeente ingezet op het behoud van het woonmilieu Met onderhavig bestemmingsplan worden de planologische mogelijkheden voor de bouw van grondgebonden rijwoningen, vrijstaande woningen en vooral twee-onder-een-kap woningen gecreëerd. Uit de woonvisie blijkt dat Halderberge meer woningbouw voor de middeninkomens en de hogere middeninkomens beoogt. Het plan voorziet vooral in woningen voor de middeninkomens en de hogere middeninkomens.

Conclusie

De realisatie van grondgebonden woningen past binnen de gemeentelijke behoefte aan woningen voor de middeninkomens en hogere middeninkomens. Het initiatief voldoet daarmee aan één van de belangrijke doelstellingen van de woonvisie.

Structuurvisie Halderberge 2025, 2013

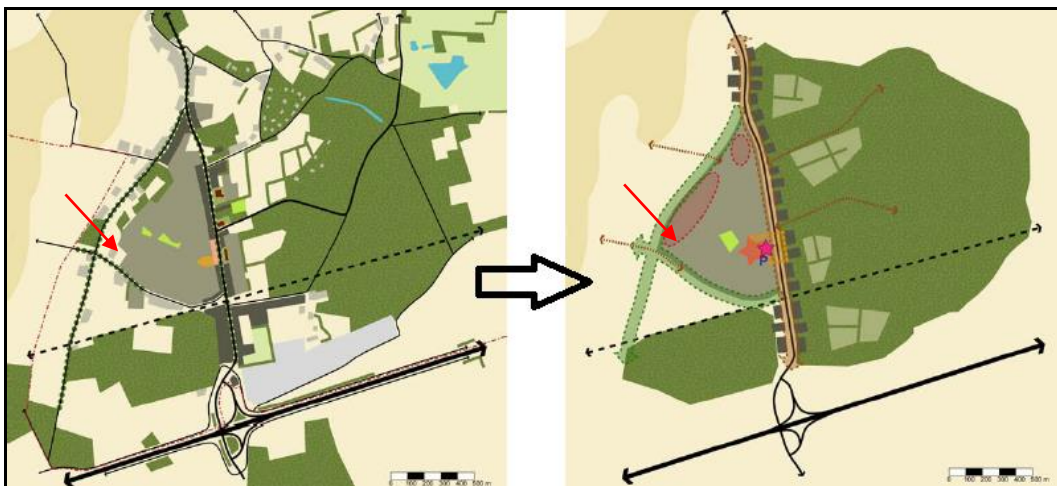
Toetsingskader

De 'Structuurvisie Halderberge' geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van

bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs-) overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. Bij de verwezenlijking zal uiteraard voldaan moeten worden aan de verordeningen van hogere overheden, zoals provincie en rijk.

Ten aanzien van nieuwe woningbouwlocaties is de gemeente terughoudend. Nieuwe uitleg voor woningbouw of voorzieningen kan worden opgevangen binnen de al bestaande logische ruimtelijke begrenzings van de kernen. Woningbouw dient vooral ter vervanging en moet inspelen op de veranderende samenstelling van de bevolking en de wensen van de markt. Daarmee is er voldoende ruimte binnen de grenzen van de kernen om kwalitatief te groeien.

In de structuurvisie wordt per kern aangegeven welk toekomstbeeld de gemeente heeft, zo ook voor Bosschenhoofd. De gemeente wil dat het woningbouwprogramma aan de westzijde van de kern tot ontwikkeling komt. Dit is een gebied binnen de bestaande logische ruimtelijke begrenzing. In dit gebied is ruimte voor kavels met bebouwing in een groene setting.



Analyse Bosschenhoofd (links) en toekomstbeeld (rechts) (bron: Structuurvisie Halderberge 2025).

Beoordeling

Aan de randen van de kernen zijn enkele uitloopgebieden gesitueerd waar op termijn ontwikkelingen mogelijk zijn. Het gaat enerzijds om het gebied ten westen van In de strategie verbreden worden functies toegevoegd aan gebieden waarvan de hoofdfunctie in principe prima functioneert. De variëteit aan functies in deze gebieden wordt als het ware verbreed. Binnen de te verbreden gebieden zijn vijf soorten gebieden te onderscheiden. Het plangebied ligt een van de 'Uitloopgebieden'. Aan de randen van de kernen zijn enkele uitloopgebieden gesitueerd die op waar op termijn ontwikkelingen mogelijk zijn. Het gaat enerzijds om het gebied ten westen van Bosschenhoofd, begrensd door de Bosschenhoofdsestraat, de Willeke Joostenstraat en de Margrietstraat en de bestaande bebouwing.

Gelet op de ruimtelijke structuur leent het gebied zich voor een programmatische invulling met aandacht voor de landschappelijke overgang naar het buitengebied. Er is ruimte voor

ruime kavels met bebouwing in een groene setting. Een soortgelijke situatie doet zich voor in de zone rond de Bornhemweg ten noorden van Oudenbosch. Onderhavig plangebied ligt in het uitloopgebied ten westen van Bosschenhoofd, waarbinnen uitbreiding mogelijk is voor ruim opgezette woonkavels in een groene setting. Onderhavig initiatief voldoet aan dit aspect.



Uitsnede kaart verbreden (bron: Structuurvisie Halderberge 2025).

Conclusie

Het woningbouwplan is passend binnen de plannen voor de westelijke rand van Bosschenhoofd en daarmee wordt past het plan binnen de kaders van de structuurvisie.

5 MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur:
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Bodem

Toetsing

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Wematech heeft in oktober 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen uiteengezet.

Op basis van de resultaten van de grondboringen kan geconcludeerd worden dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. De overige bovengrond en de ondergrond zijn niet verontreinigd. Het grondwater van twee peilbuizen is licht verontreinigd met barium, kobalt, zink, xylenen, naftaleen, som, dichloorethenen, tetrachlooretheen en vinylchloride. Wanneer wordt getoetst aan het besluit bodemkwaliteit kan geconcludeerd worden dat zowel de bovengrond als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde. De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor het gebruik ter plaatse.

Conclusie

Op basis van het bodemonderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassering geen gebruiksbepalingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Geconcludeerd kan worden dat de bodem in het plangebied geschikt is voor de realisatie van woningbouw.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkluidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;

- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beleid gemeente

Het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid is 19 augustus 2019 vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023. Het GRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het GRP legt de gemeente vast wat men wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. Het GRP vervult vier hoofdfuncties:

1. Kader gemeentelijke zorgplichten
 - overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.
2. Interne afstemming
 - met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners.
3. Externe afstemming
 - met burgers en bedrijven.
4. Continuïteit en voortgangsbewaking
 - vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en kapitaalintensieve investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

Met het GRP draagt Halderberge bij aan de volgende omgevingsgerichte lange termijn doelstellingen:

- bescherming van de volksgezondheid;
- droge voeten (bebouwd gebied);
- schoon water en een schone bodem.

De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater. In gebieden waar de gemeente inzameling en transport van stedelijk afvalwater niet doelmatig vinden en de provincie ontheffing van de zorgplicht heeft verleend moet de houder van het

afvalwater zelf zorgen voor de verwerking van het afvalwater. Met het in werking treden van de Omgevingswet vervalt de provinciale ontheffingsbevoegdheid en mag de gemeente Halderberge samen met het waterschap Brabantse Delta zelf bepalen wat doelmatig is. Bedrijfsafvalwater, dat niet op dezelfde manier kan worden behandeld als huishoudelijk afvalwater is geen stedelijk afvalwater. Omdat de gemeente hier geen zorgplicht voor heeft kunnen desgewenst bestaande of nieuwe aansluitingen van bedrijven worden geweigerd als dit ten goede komt van de zuivering. Afvalwater dient zoveel mogelijk afzonderlijk van regen- en grondwater te worden afgevoerd. Regen- en grondwater voeren de gemeente bij voorkeur niet af naar de RWZI.

De gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater heeft betrekking op het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein en afvloeiend hemelwater dat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen.

Voor iedere ontwikkeling die leidt tot nieuwe verharding, ongeacht de omvang van deze ontwikkeling, geldt een bergingseis van 7 mm voor de eerste 1.000 m². Voor verharding boven de 1.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm, conform de keur. Voor ontwikkelingen op bestaande verharde locaties (inbreidingen, verbouwingen, herstructureringen) met een oppervlak groter dan 1.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm voor het totale oppervlak.

In de geest van de gehanteerde voorkeursvolgorde past de gemeente als principe toe dat zoveel als mogelijk retentie (dicht)bij de bron moet worden gerealiseerd. In de praktijk komt dit neer op in eerste instantie realisatie van retentie op eigen terrein en in tweede instantie realisatie van retentie binnen de plangrenzen van het te realiseren project waarvoor de retentie wordt gerealiseerd.

Halderberge heeft de wens om voldoende open water binnen de gemeentegrenzen te hebben. Doordat de eis tot retentie te combineren met de voorkeursvolgorde is het gevolg dat er van nature oppervlaktewater wordt gerealiseerd bij nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente draagt zorg voor het in openbaar gebied treffen van maatregelen teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, mits dit doelmatig is en voor zover er geen verantwoordelijkheid bestaat voor de waterbeheerder of de provincie. De perceeleigenaar is wettelijk gezien primair zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn eigen grondwaterprobleem.

Overheden die (in)direct betrokken zijn bij de bescherming van drinkwater hebben een verantwoordelijkheid voor de invulling van de zorgplicht drinkwater. Deze zorgplicht is opgenomen in de Drinkwaterwet. De zorgplicht drinkwater geldt zowel voor de bescherming van bronnen van drinkwater als voor de infrastructuur.

Beoordeling

Milon heeft in november 2020 een watertoets uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 toegevoegd bij onderhavige toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste adviezen uiteengezet.

Berging hemelwater bij extreme neerslag

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de toekomstige situatie uitziet. Hoefnagels Civiel Techniek bv heeft met het Waterschap en de gemeente Halderberge besproken welke verhardingspercentages er zijn gerekend. Op basis van de toename van verhard oppervlak van 5.705 m². m² geldt een bergingseis van $5.705 \times 0,06 = 342,3 \text{ m}^3$. Gezien de parkeerplaatsen in het plan worden aangelegd met grastegels worden deze meegerekend bij het onverhard oppervlak. Op de onderzoekslocatie dient 342,3 m³ hemelwater opgevangen /geïnfiltreerd te worden.

Verhard oppervlak Margrietsraat			verhard	onverhard
	Rijbaan	betonstraatstenen	1590 m ²	
	Parkeervakken	grasbeton		374 m ²
	achterpaden	betontegels	68 m ²	
	Wateroppervlak			750 m ²
	Dakoppervlak		1867 m ²	
	Tuinen		2180 m ²	2180 m ²
	Groenvoorzieningen algemeen			760 m ²
	Groen met kwalitatieve verplichting			320 m ²
	Verkoop aan derden			135 m ²
totaal			5705 m ²	4519 m ²

Berekening toename verhard oppervlak. Bron: Hoefnagels Civiel Techniek bv, 2020.

Het hemelwater kan geborgen worden in de wadi. De overstort bij extreme regenval vanuit de wadi vindt plaats op het bestaande HWA riool ter hoogte van de Margrietstraat. De wadi is op het stedenbouwkundig plan ingetekend (zie bijlage 1 van de toelichting). De planologische waarborging vindt plaats met een aanduiding 'specifieke vorm van groen – waterberging' (sg-wb) op de verbeelding. Deze aanduiding is gekoppeld aan de regels, waarin is bepaald dat ter plaatse van die aanduiding ten minste 345 m³ hemelwater opgevangen/geïnfiltreerd te worden.

Infiltratievoorziening

De wadi wordt centraal binnen het plangebied gerealiseerd. Deze krijgt een inhoud van 345 m³ en heeft een talud van 1:2. De bodem van de wadi bevindt zich op 7.4m boven N.A.P., het maximale peil bevindt zich op 7.9m boven N.A.P. De insteek vanaf het maaiveld bevindt zich op 8.25 boven N.A.P. In de figuur hierna is de dimensionering weergegeven. De dimensionering van de infiltratievoorziening is op schaal toegevoegd als bijlage 3 van de planregels. Met een voorwaardelijke verplichting wordt eveneens de dimensionering van de infiltratievoorziening verplicht.

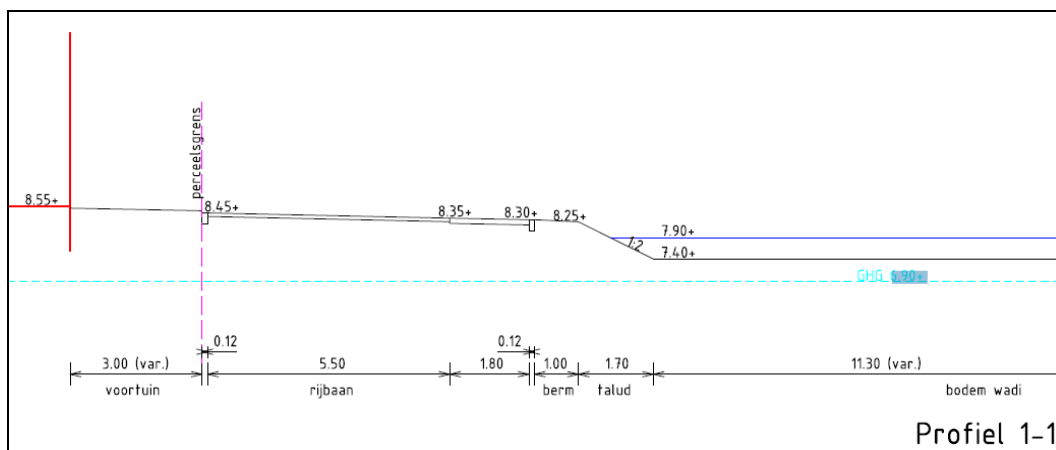
Waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven dat het realiseren van een werkende helofytenfilter in een wadi niet mogelijk is. Het waterschap heeft in een mail van 15 oktober 2020 aangegeven dat helofyten continue water vereisen terwijl wadi's in periodes van weinig regenval droog staan.

Technical drawing of a pond (wadi) with dimensions and elevation data. The pond is irregularly shaped and filled with blue. The surrounding area is divided into green (grass) and orange (soil/road) sections. The drawing includes various elevation points and dimensions.

Key features and data:

- Pond Area:** Labeled "3744" in pink.
- Dimensions:**
 - Top width: 5.5
 - Right side width: 1.8
 - Bottom width: 4
 - Left side width: 1.5
 - Internal width (bottom): 1.40
 - Internal width (right): 1.40
 - Internal width (top): 1.40
 - Internal width (left): 1.40
- Elevation Data:**
 - Top left: 8.29
 - Top right: 8.21
 - Right side: 8.45+, 8.35, 8.30, 8.25, 8.20, 8.15, 8.10
 - Bottom right: 8.55, 8.66
 - Bottom left: 8.35, 8.30, 8.25, 8.20, 8.15, 8.10
 - Left side: 8.45+, 8.40, 8.35, 8.30, 8.25, 8.20, 8.15, 8.10
- Labels:**
 - "P1" (two locations)
 - "tweerchingsverkeer" (two locations)
 - "eenrichtingsverkeer" (two locations)
 - "overstroomingsmuur" (left side)
- Text inside pond:**
 - wadi inhoud ca 345 m³
 - bodem 7.40+8.24
 - max peil 7.90+
 - insteek 8.25+
 - talud 1:2

46



Dwarsprofiel dimensionering waterbergende voorziening. Bron: Hoefnagels Civiel Techniek bv, 2020.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in een beschermingszone grondwaterwinning, 25-jaarszone genaamd Seppe. Deze regelgeving is overgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in de artikelen 3.11, grondwaterbeschermingsgebied en 3.12, boringsvrije zone.

Binnen een grondwaterbeschermingsgebied is het verboden om een aantal inrichtingen op te richten. Dit betreft bedrijfsmatige activiteiten waarvan in onderhavig plan geen sprake is. Het is in een grondwaterbeschermingsgebied verboden om afstromend water van gebouwen en verhardingen op of in de bodem te lozen. Dit verbod geldt niet ten aanzien van gebouwen indien geen bouwmaterialen (zoals zink, bitumen, gecreosoteerd of gewolmaniseerd hout) worden gebruikt die tot gevolg hebben dat schadelijke stoffen door afspoelen of uitloging in het afstromend water kunnen komen, of indien afstromend water uitsluitend infiltreert via een doelmatig werkend zuiveringssysteem (dit kan een wadi zijn).

De functie wonen is voorts een gebruiksfunctie die binnen emissiecategorie 1 valt in het kader van milieubescherming. Verontreiniging van het grondwater ten gevolge van de woonfunctie is niet te verwachten. Er worden geen uitloogbare materialen in en/of op woningen toegepast.

In de planregels zijn regels voor het grondwaterbeschermingsgebied en de boringsvrije zone uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen (artikel 3.11 en 3.12 IOV).

Afvalwater

Hemelwater wordt te allen tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Hiermee wordt onnodige vervuiling tegen gegaan. Hergebruik van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. Voor onderhavig plan wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt aangeboden aan een centraal gelegen wadi met zuiverende werking. Overstort vindt plaats op de aan te leggen hemelwaterriolering.

Conclusie

Alle wateraspecten zijn in dit bestemmingsplan zorgvuldig afgewogen. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die de berging van 345m³ water, de gepresenteerde dimensionering en uitvoeringseis van de waterbergende voorziening garandeert.

5.4 Archeologie

Toetsingskader

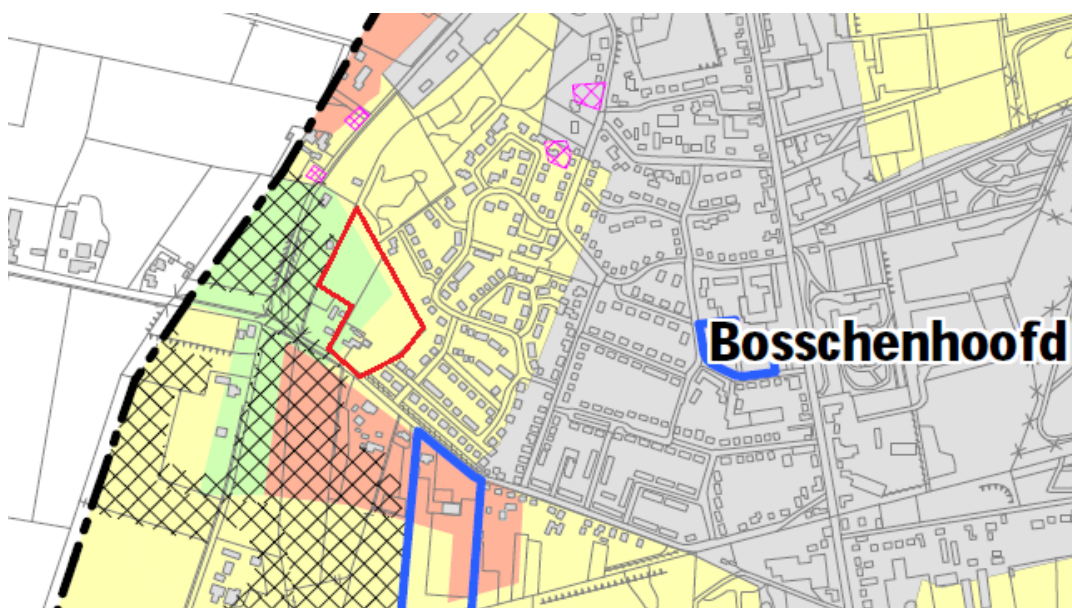
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Gemeentelijke beleidsnota Halderberge 'Ons geschreven verleden'

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

Om inzicht te krijgen in welke archeologische vondsten in de gemeente Halderberge verwacht kunnen worden, hanteert de gemeente een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart maakt een onderscheid tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. In dit gebied zijn twee verwachtingswaarden mogelijk:

- Een hoge archeologische verwachting: in deze zone (kern en verspreide bebouwing) wordt de grootste kwantiteit aan archeologische vindplaatsen (historische bebouwing) verwacht. Voorafgaand aan bodemingrepen is adequaat archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Een lage archeologische verwachting: in het overige deel van het stedelijk gebied wordt de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen (historische bebouwing) klein geacht. Voor deze gebieden gelden in principe geen restricties ten aanzien van de geplande ingrepen.



- Middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van late landbouwers (Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd). Middelhoge tot lage archeologische verwachting voor vindplaatsen van vroege landbouwers (Neolithicum-Vroege Middeleeuwen). Lage archeologische verwachting voor vindplaatsen van jagers-verzamelaars (Laat-Paleolithicum-Neolithicum).

- Lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit alle onderscheiden perioden (Laat-Paleolithicum-Nieuwe tijd).

Archeologisch onderzoek noodzakelijk voor bodemingrepen dieper dan de bouwvoor. Het archeologisch (voor)onderzoek zal met name gericht moeten zijn op vindplaatsen van vroege en late landbouwers. De aard en omvang van het archeologisch (voor)onderzoek wordt sterk bepaald door de aard en omvang van de geplande bodemingrepen. Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging dient een archeologisch (voor)onderzoek te worden uitgevoerd in de vroegste fase van planvorming

Archeologisch onderzoek niet noodzakelijk met uitzondering van archeologische monumenten en bekende vindplaatsen

Uitsnede 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. Bron: Beleidsnota Archeologie gemeente Halderberge – Ons ongeschreven verleden (2011)'.

Beoordeling

De planlocatie ligt op de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart' deels in het gebied waarvoor een 'lage archeologische verwachting' geldt (groen) en deels in het gebied waarvoor een 'middelhoge archeologische verwachting' geldt (geel). Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk omdat in dit gebied dieper dan de bouwvoor wordt gegraven ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw.

In oktober 2017 is door ADC Archeoprojecten een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze rapportage (december 2018) is toegevoegd als bijlage 5. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen uiteengezet.

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit volgt dat het plangebied op de flank van een langgerekte dekzandrug is gelegen, die zich van het huidige Bosschenhoofd in noordoostelijke richting tot aan Hoeven uitstrekt. Op grond van de bodemopbouw en de geologische ontwikkeling van het gebied kunnen archeologische resten voorkomen vanaf het Laat-Paleolithicum. Eventuele resten zullen bestaan uit overblijfselen van kampementen van jager-verzamelaars en manifesteren zich als strooiingen van vuursteen en houtskool.

De kans op resten vanaf de Bronstijd is echter betrekkelijk klein. Dit is ingegeven door de sterke vernatting van het landschap en grootschalige veenvorming in de omgeving van het plangebied. Het plangebied zelf kende als gevolg van de ligging op de flank van een dekzandrug vermoedelijk geen veendecking. De dekzandrug stak waarschijnlijk als een veenvrij 'eiland' boven het natte landschap uit en moet in potentie bewoonbaar zijn gebleven. Gezien het volledig ontbreken van vondsten uit de periode Bronstijd t/m Vroege Middeleeuwen op genoemde dekzandrug kan het evenwel niet worden uitgesloten dat de terreinomstandigheden in de praktijk toch minder gunstig waren en dat bewoning en/of beakkering hierdoor werden verhinderd.

In het begin 14e eeuw werd het onderzoeksgebied ontsloten door een turfvaart, de Bossche-Vaart, en werd het lager gelegen gebied op grote schaal afgeveend. In deze periode ontstond ter plaatse van het huidige Bosschenhoofd enige bewoning. Oude kaarten bieden geen aanknopingspunten voor bewoning in de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd in het plangebied. Mogelijk bestond landgebruik uit bos/hakhout. In de eerst helft van de 20e eeuw veranderde het landgebruik in bouwland. Vermoedelijk is in deze periode door bemesting en grondbewerking een dikke humushoudende bovenlaag ontstaan. De kans bestaat dat hierdoor het oorspronkelijke bodemprofiel is verstoord en eventuele resten niet meer intact aanwezig zullen zijn. Ook door de bouw van loodsen in het zuidelijk deel van het plangebied kan het bodemprofiel zijn verstoord.

Teneinde deze verwachting te toetsen en waar nodig aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit het booronderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond uit leem en matig siltig, zeer fijn zand bestaat. Deze afzettingen wordt geïnterpreteerd als verspoelde dekzanden (Formatie van Boxel). Hierop bevindt zich een 25 tot 60 cm dik akkerdek.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De regioarcheoloog onderschrijft dit advies en heeft een positief selectieadvies afgegeven. Dit advies is eveneens opgenomen in bijlage 4.

Conclusie

Met archeologisch onderzoek is aangetoond dat de kans op archeologische sporen klein is. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is n.a.v. een positief selectieadvies verwijderd van het plangebied. Het initiatief is aanvaardbaar met betrekking tot het aspect archeologie.

5.5 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 5). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden

meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

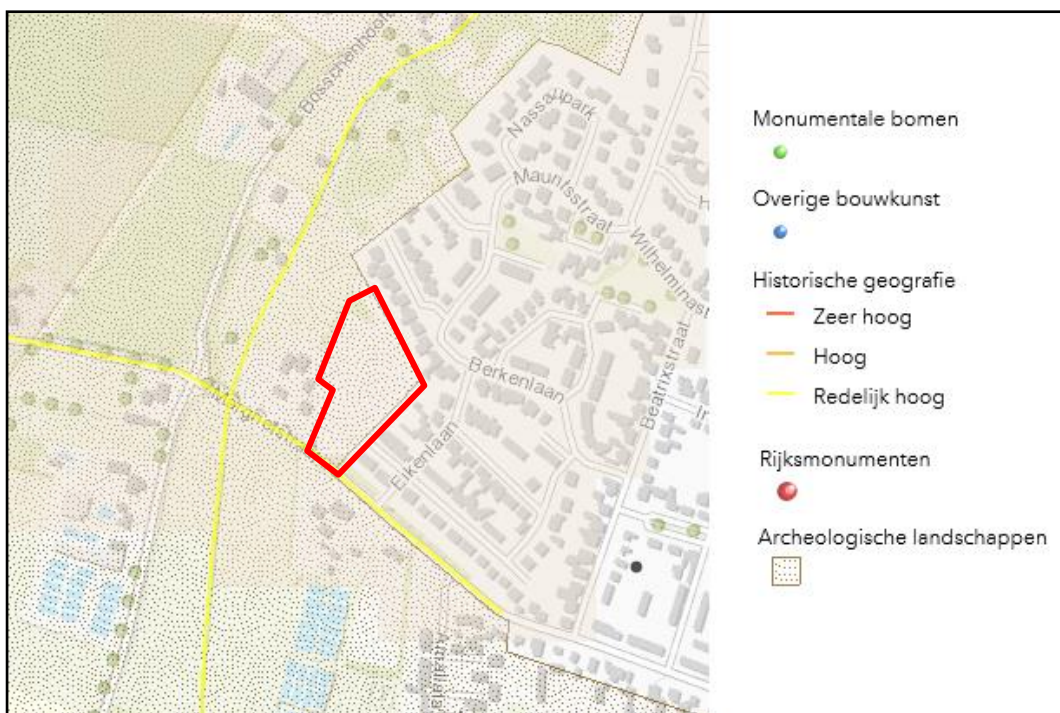
Beoordeling

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Het plangebied ligt in gebiedspaspoort 'West-Brabantse Venen'. Een van de doelstellingen voor dit gebied is "het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap 'Dekzandrug Bosschenhoofd-Hoeven'.

De Margrietstraat wordt aangemerkt als een lijn van redelijk hoge geografische waarde. In de situering van de woningen wordt aansluiting gezocht op de waardevolle aspecten van de bebouwing aan de Margrietstraat. Het plan is op de schaal van de hele regio echter is het plangebied op de schaal van de regio te kleinschalig. Er zijn geen aanknopingspunten om invulling te geven aan het beleid voor de regio.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart waarop het plangebied is weergegeven met een rood kader (Bron: Provincie Noord-Brabant, 2017).

Beleid gemeente Halderberge

Het gemeentebestuur van Halderberge wil met de 'Beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge' (2011) naar een beleid waarin sprake is van zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen Halderberge.

Binnen de grenzen van Halderberge is Bosschenhoofd zonder twijfel het jongste dorp. Aan het einde van de Middeleeuwen was er grote bedrijvigheid bij het direct ten noorden van het huidige dorp gelegen turfhoofd Bosschenhoofd. Het optrekken van bebouwing naast het hoofd was echter verboden. Na 1600 raakte het turfhoofd in onbruik. De nederzetting bij deze voormalige turfvaart is tussen 1600 en 1800 ontstaan toen door de neergaande agrarische conjunctuur veelal werkloze landarbeiders en boerenzonen illegaal een klein deel van de Hoevense Heide ontgonnen en zo een bescheiden nederzetting ontstond aan de weg tussen Oudenbosch en Rucphen. Pas tussen 1840 en 1860 werd het gebied ontsloten en groeide de schaarse bevolking in de heidegehuchten tot één gemeenschap. Tijdens de grote ontginningen aan het einde van de 19e eeuw ontwikkelde het dorp zich voorspoedig. Na de tweede wereldoorlog heeft de nederzetting zich aanvankelijk bescheiden ontwikkeld. Pas na de komst van de grootschalige recreatieve voorzieningen in de directe omgeving, waardoor nieuwe bestaansmiddelen voor de inwoners werden gevonden, breidde Bosschenhoofd zich uit.

Ook de gemeente Halderberge heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart. De gemeentelijke kaart is een verfijning van de provinciale kaart. In dit geval biedt deze geen nieuwe informatie ten opzichte van de provinciale kaart. De betreffende turfvaart is het enige, ten opzichte van het plangebied, nabijgelegen cultuurhistorisch waardevolle element (blauwe lijn op de 'Uitsnede Cultuurhistoriekaart Halderberge'). Deze staat tevens genoemd in het provinciale beleid. De waarden van de turfvaart worden met de ontwikkeling van 26 grondgebonden woningen niet aangetast.



Uitsnede Cultuurhistoriekaart Halderberge, waarop het plangebied is weergegeven met een rood kader (Bron: Provincie Noord-Brabant, 2017).

Conclusie

De ontwikkeling wordt uitgevoerd met een passende landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plangebied. De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige consequenties voor de cultuurhistorische waarden van de regio.

5.6 Natuur

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1

januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een Natura-2000 gebied. Wel zijn in de omgeving van het plangebied drie natuurgebieden gelegen: Hollands Diep, Brabantse Wal en De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schieveld. Deze zijn alle drie op een afstand van 13/14 km gelegen.

Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van woningbouw.

Het Programma Aanpak Stikstof is op 29 mei 2019 ongeldig verklaard door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op dit moment is enkel bewezen dat een plan voldoet aan de Wet natuurbescherming indien met Aerius is aangetoond dat de stikstoftoename maximaal 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Het huidige softwareprogramma geeft waarden beneden de 0,05 mol niet exact aan. Aerius wordt in het najaar van 2019 aangepast, zodat het programma ook depositiewaarden tussen 0,00 en 0,05 berekent en aantoonst.

Compositie 5 stedenbouw bv heeft met een stikstofdepositieberekening aangetoond dat de planontwikkeling geen negatieve effecten heeft op beschermde natuurgebieden. De rapportage daarvan is opgenomen als bijlage 6 van de toelichting.

Conclusie

Het plan voldoet aan de richtlijnen voor gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming.

5.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

De Roever Omgevingsadvies heeft in september 2017 een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Bijbehorende notitie is opgenomen als bijlage 7 van de toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen uiteengezet.

Voor de volgende soortgroepen is een nader onderzoek of een ontheffing Soortenbescherming niet noodzakelijk gebleken: flora, overige zoogdieren, vogels, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden. De in het plangebied te verwachten soorten genieten lichte bescherming onder de Soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling is hierop van toepassing.

Broedvogels

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op vogelsoorten uitgesloten. Nader onderzoek of een ontheffing Soortenbescherming is niet noodzakelijk. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord.

Vleermuizen

Tijdens het terreinbezoek overdag is beoordeeld of de locatie geschikt is voor vleermuizen. Hierbij is onderscheid gemaakt in migratieroute, foerageergebied en verblijfplaats.

Op de planlocatie zijn verschillende boomstructuren aanwezig die lijnvormige elementen vormen, waarmee deze voor de vleermuizen gebruikt kan worden als migratieroute. Tijdens de werkzaamheden zullen bomen en planten gerooid worden waardoor

lijnvormige elementen op het perceel verdwijnen. Ter compensatie wordt de westelijke rand van het plangebied ingericht met een landschappelijke inpassingsplan. Uit dit plan blijkt dat diverse boomvormers worden geplant, waardoor een migratieroute voor vleermuizen behouden blijft.

Nagegaan is of te slopen gebouwen potentie hebben als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen, het zij als kraamverblijfplaats, zomerverblijfplaats, paar- en/of baltverblijfplaats, of als winterverblijfplaats. Op de planlocatie is geen bebouwing aanwezig. De aanwezige bomen zijn onderzocht op voor vleermuizen geschikte holtes en spleten, maar deze zijn niet aangetroffen.

Mogelijk foerageren vleermuizen boven het plangebied, de planlocatie is rustig gelegen en omsloten met bomen. Daarnaast komen door de aanwezige vegetatie veel insecten voor op de planlocatie, waardoor deze geschikt is als foerageergebied voor vleermuizen. In de directe omgeving van de planlocatie is voldoende vergelijkbaar foerageergebied aanwezig.

Conclusie

De bestemmingsplanwijziging heeft geen negatieve invloed op de mogelijk aanwezige soorten. Onderhavig plan voldoet aan de vereisten voor de soortenbescherming, zoals bepaald in de Wet natuurbescherming.

5.8 Weg-, rail- en vliegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. De tabel hierna geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Tabel: afstand onderzoekszones wegen (bron: Wet geluidhinder).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

In december 2018 heeft Wematech een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen uiteengezet.

Wegverkeerslawaai

Ter plaatse van de gevoelige objecten is de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Margrietstraat, Bosschenhoofdsestraat en de Bosschenhoofdseweg inzichtelijk gemaakt.

Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat ten hoogste 54 dB berekend wordt ter plaatse van woonblok 1, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt. Ter plaatse van de overige woonblokken wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Margrietstraat dienen derhalve hogere grenswaarden aangevraagd te worden voor het zuidelijke woonblok.

Railverkeerslawaai

De geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt vanwege railverkeerslawaai maximaal 52 dB. Hieruit blijkt dat als gevolg van het railverkeer geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Vliegverkeerslawaai

Het plangebied ligt ruimschoots buiten de 48 dB contour van Breda International Airport. Geluidhinder als gevolg van vliegverkeer ter plaatse van de luchthaven mag niet worden verwacht ter plaatse van de te realiseren woningen.

Ruimtelijke ordening

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de referentiepunten en de zuid- en westgevel van woonblok 1 een cumulatieve geluidbelasting van 56–60 dB wordt berekend, wat is te kwalificeren als een matig woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de overige geveldelen van de beschouwde woonblokken bedraagt de geluidbelasting <56 dB en is derhalve te kwalificeren als een redelijk tot zeer goed woon- en leefklimaat. Doordat reeds vanuit het Bouwbesluit eisen worden gesteld aan de geluidsisolatie van de uitwendige

scheidingsconstructie, kan in onderhavige situatie voor alle woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Conclusie

Uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden. Bij de gemeente Halderberge wordt een verzoek tot het verlenen van een hogere grenswaarden ingediend voor de geveldelen van de woonblokken waar de geluidbelasting meer dan 48 dB bedraagt. Mogelijk overweegt het bevoegd gezag de maximale snelheid ter plaatse van de Margrietstraat te verlagen van 80 km/h naar 60 km/h. Doordat reeds vanuit het Bouwbesluit eisen worden gesteld aan de geluidsisolatie van de uitwendige scheidingsconstructie, kan in onderhavige situatie voor alle woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Het treffen van andere en/of aanvullende geluid reducerende maatregelen is vanuit financieel en stedenbouwkundig oogpunt niet als reële maatregel te stellen.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

1. Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

2. Het omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Beoordeling

In onderhavig geval is sprake van het type rustige woonwijk, aangezien het plan voornemens is de realisatie van een woonbuurt met uitsluitend woonfuncties mogelijk te maken. Aan de oost- en noordzijde grenst het plangebied aan bestaande woonbuurten.

Het dichtstbijzijnde bedrijf, Nishikigoi Farm Vof, een karperkwekerij, ligt op een afstand van ongeveer 150 meter van het plangebied. Voor deze inrichting geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geur en geluid (SBI-2008 code 032). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. In paragraaf 5.10 worden de richtafstanden van de nieuwe woningen in relatie tot omliggende veehouderijen besproken. Dat betreft een toets aan het principe van de omgekeerde werking.

In de omgeving van het plangebied liggen verder geen milieu-inrichtingen die mogelijk een belemmering vormen voor het planvoornemen. Bedrijven zijn op ruim voldoende afstand van het woongebied gelegen. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat binnen het plangebied in voldoende mate gegarandeerd en wordt het bedrijf niet in de bedrijfsactiviteiten beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het voorliggende plan. Ter plaatse is een goed woon- en leefklimaat verzekerd.

5.10 Geurhinder

Toetsingskader

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

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij. De gemeente Halderberge heeft geen geurverordening vastgesteld. Derhalve zijn de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Halderberge is niet gelegen buiten een concentratiegebied van veehouderijen.

In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen op gevoelige objecten bepaald. Een omgevingsvergunning met betrekking tot een veehouderij wordt geweigerd indien de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object, gelegen buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 2,0 odour units per kubieke meter lucht.

Onverminderd artikel 3 van de Wgv bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen.

Beoordeling

De Wgv vormt uitsluitend het toetsingskader voor veehouderijen. Omgekeerd is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk dat gevoelige objecten binnen bestaande geurcontouren van veehouderijen worden opgericht.

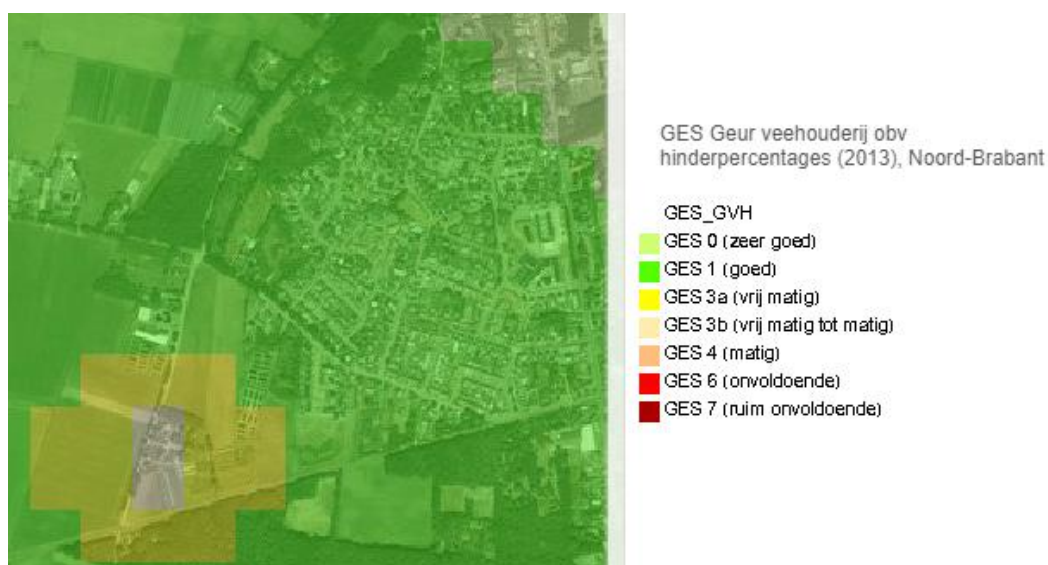
Nishikigoi Farm Vof, een karperkwekerij, ligt op een afstand van ongeveer 150 meter van het plangebied. Voor deze inrichting geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geur en geluid (SBI-2008 code 032). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Geconstateerd is dat het plangebied niet is gelegen in geurcontouren van veehouderijen die op basis van de Wet geurhinder en veehouderij gelden.

Beredeneerd vanuit de omgekeerde werking kan worden geconcludeerd dat de bestaande kwekerij niet wordt gehinderd door de oprichting van gevoelige objecten. De woningen (gevoelige objecten) worden ruim buiten de vaste richtafstand van de karperkwekerij opgericht.

Voorts zijn enkele veehouderijen in de omgeving van het plangebied gelegen. Onderstaand een weergave van deze veehouderijen met de bijbehorende afstanden.

Adres	Veehouderij	Richtafstand	Gemeten afstand
Bosschenhoofdseweg 23 Zegge	Melkveehouderij	100 meter	300 meter
Bosschenhoofdseweg 19 Zegge	Melk- en kalkkoeienbedrijf	100 meter	410 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimt wordt voldaan aan richtafstanden van de omliggende veehouderijen. Vanwege de grote afstand tot veehouderijen wordt aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De achtergrondbelasting binnen het plangebied is goed. Dit wordt bevestigd door de achtergrondbelastingkaart (percentage geurgehinderden).



Uitsnede achtergrondbelastingkaart (bron: Atlas Leefomgevingskwaliteit, 2019).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor het voorliggende plan. Ter plaatse is een goed woon- en leefklimaat verzekerd.

5.11 Gezondheid en endotoxinen

Toetsingskader

Op 7 juli 2016 zijn de onderzoeksrapporten 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO)' en 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij' gepubliceerd, waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door blootstelling aan emissies afkomstig van deze veehouderijen. Endotoxinen zijn voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn) stofemissie.

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling heeft een minimale toename van fijn stof tot gevolg (voertuigbewegingen van bewoners). De te verrichten beoordeling kijkt nu met name of de beoogde woning een onaanvaardbare hoge endotoxinebelasting zal ondergaan.

In een straal van 2 kilometer rond het plangebied zijn slechts twee veehouderijen gelegen, aan de Bosschenhoofdseweg 23 en 19. Beide bedrijven emitteren geen fijn stof op grond van de verleende vergunningen. Vanwege de grote afstand tot stallen wordt niet verwacht dat endotoxinen een bedreiging zullen vormen voor de gezondheid van toekomstige bewoners binnen het plangebied. Het plangebied ligt buiten de zone van 2 kilometer van geitenhouderijen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect gezondheid en endotoxinen geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied.

5.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit *niet in betekenende mate* (NIBM) verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;

- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

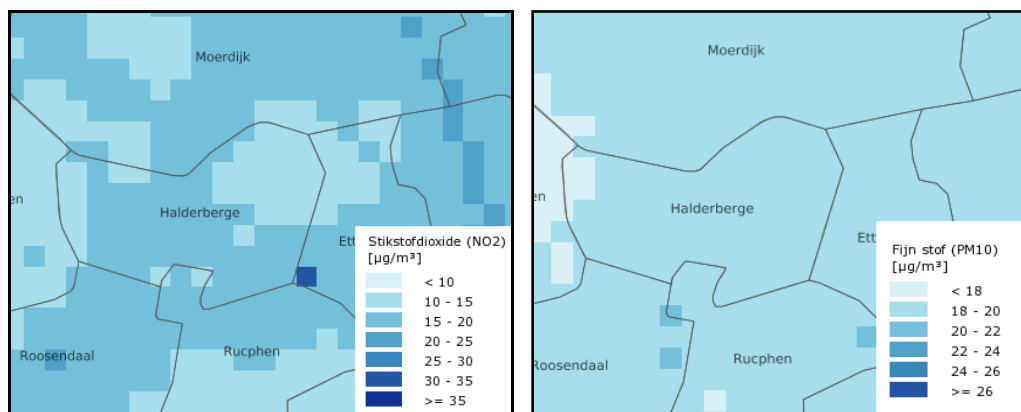
In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' kan in sommige situaties worden toegepast. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Beoordeling

Onderhavig plan betreft de realisatie van maximaal 26 grondgebonden woningen. De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

Ter beoordeling van het woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van GCN kaarten (Grootschalige concentratiekaarten Nederland). Deze kaarten zijn beschikbaar gesteld per 15 maart 2017. De gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente Halderberge varieert tussen de 15 en 25 µg/m³. De grenswaarden voor een jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. De gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) binnen de gemeente Halderberge varieert tussen de 18 en 20 µg/m³. De grenswaarde voor een jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³ wordt niet overschreden.



Stikstofdioxide en fijn stof concentraties in de gemeente Halderberge. Bron: grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (GCN en GDN, 2018).

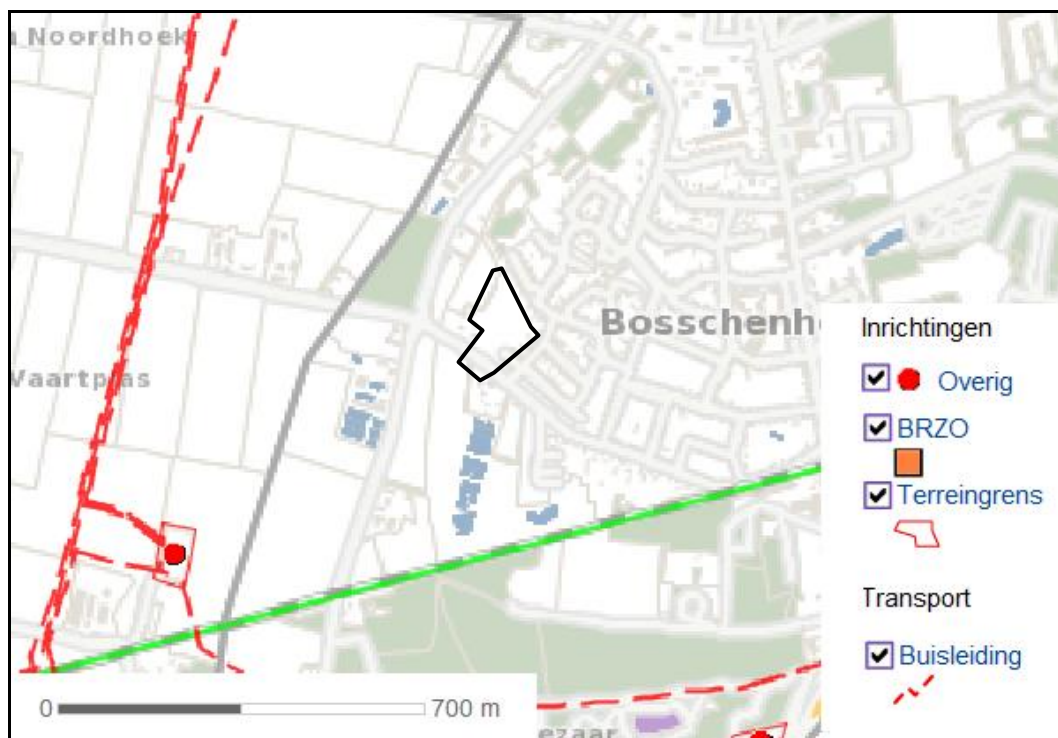
Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de luchtkwaliteit vanwege het plan niet in betekenende mate verslechterd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.13 Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart kan vastgesteld worden of er in de omgeving van het plangebied sprake is van bijzondere (BEVI)inrichtingen of vervoer van gevaarlijke stoffen die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen vormen in het kader van de externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart met het plangebied aangeduid (bron: landelijke risicokaart).

5.13.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Het plan ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen. Zodoende zijn deze risicobronnen niet relevant voor het plan.

5.13.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke

ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

De A58 is een transportroute voor gevaarlijke stoffen op circa 1,1 km van het plangebied. Volgens de referentieaantallen conform de website van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, vinden transporten plaats in de categorie GT4 (zeer toxische gassen), hetgeen een stofgroep is die een invloedsgebied heeft van > 4 km. Voor het spoortraject geldt dat dit circa 400 meter van het plangebied is gelegen en hierover transport plaatsvindt van de stofcategorieën 'B3' en 'D4' met beide een invloedsgebied van > 4 km. Om die reden dient op basis van artikel 7 van het Bevt ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Men hoeft uitsluitend rekening te houden met toxische scenario's. Veiligheidsvoorschriften bij toxische scenario's zijn opgenomen in het standaard advies van de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Een standaard advies van de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is een afdoende verantwoording van de veiligheidsrisico's. Dit standaardadvies inclusief de standaard verantwoording van het groepsrisico is als bijlage 9 toegevoegd aan de toelichting.

5.13.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Op ruim 700 meter ten westen en zuiden van het plangebied ligt een aardgasbuisleiding met een uitwendige diameter van 324 mm en een werkdruk van maximaal 40 bar. Het plan is gelegen buiten het invloedsgebied van buisleidingen en zodoende zijn deze risicobronnen niet relevant voor het plan.

5.13.4 Eindconclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plangebied.

5.14 Kabels, leidingen en straalpaden

Toetsingskader

Kabels en leidingen

De hierna volgende kabels en leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Kabels en leidingen

Op ruim 280 meter ten zuiden van het plangebied ligt een aardgasbuisleiding met een uitwendige diameter van 324 mm en een werkdruk van maximaal 40 bar. Ter plaatse van het plangebied zelf zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig plan een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig binnen het plangebied of in de directe nabijheid ervan. De dichtstbijzijnde relevante leiding is de aardgasleiding ten westen en zuiden van het plangebied. Deze ligt echter dusdanig ver van het plangebied verwijderd, dat deze geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 20 grondgebonden woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 26 grondgebonden woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Als bijlage 10 van de toelichting is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling toegevoegd. Het besluit hierover is 14 januari 2020 genomen. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Vergunningverlening en handhaving

Voor een goede vergunningverlening zijn transparante richtlijnen nodig hoe om te gaan met bouwvergunningen, omgevingsvergunning voor het aanleggen, afwijkingen, wijzigingen en eventueel afwijkingen. Met name de laatste categorie is lastig te benoemen. Een algemene richtlijn is dat de eerste jaren er in principe niet afgeweken wordt van het nieuwe plan tenzij er een noodzaak aanwezig is vanuit maatwerk. Voor de vergunningverlening zijn verordeningen van andere overheden ook van belang. Denk hierbij aan het ontgrondingenbeleid en de landschapsverordening, waterverordening en milieuverordening van de provincie en het waterbeleid (de keur) van het Waterschap. Van geval tot geval dient de relevante wet- en regelgeving van deze overheden in beeld te worden gebracht.

Het handhavingsbeleid van de gemeente is verwoord in eigen beleid. De beleidsvisie bevat het integrale handhavingsbeleid dat de gemeente Halderberge gaat voeren ten aanzien van de gemeentelijke handhavingstaken op het gebied van openbare orde en veiligheid, brandveiligheid, bouwen, milieu en ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de bestaande wet- en regelgeving is een inventarisatie gemaakt van alle gemeentelijke handhavingstaken. Om te kunnen komen tot een adequate handhaving en een juiste prioritering is vervolgens een vertaalslag gemaakt aan de hand van het risicoafwegingsmodel 'DBC-Risico'. DBC staat voor Diagnose Behandel Combinatie. Dit risicomodel gaat er vanuit dat de prioriteit van een bepaalde handhavingstaak (ten opzichte van een andere handhavingstaak) wordt bepaald door de negatieve effecten die optreden indien op die overtreding niet of onvoldoende wordt gehandhaafd in combinatie met de kans dat een overtreding zal plaatsvinden. Hoe groter het negatieve effect van een overtreding en hoe groter de kans daarop, des te hoger komt de betreffende taak op de prioriteitenlijst te staan. Door op deze prioriterende wijze de uitvoering van de handhaving af te stemmen, kan doelmatig en kostenefficiënt worden gehandhaafd.

De huidige wet- en regelgeving – en dan met name de Wabo en het Bor – noodzaakt tot een integraal handhavingsbeleid en daarmee ook tot een integraal toezicht. Voor zover dat in praktijk nog niet of onvoldoende gebeurt, betekent dit dat de handhavende taken en het daarmee gepaard gaande toezicht van de verschillende handhavende instanties en vakdisciplines (nog beter) op elkaar dient te worden afgestemd. Dit vergt een hoge mate van coördinatie en het nastreven van eenduidigheid; zowel op het vlak van preventief als repressief toezicht.

De gemeente Halderberge bepaalt in de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's welke zaken preventief en repressief worden opgepakt en zo ja, in welke mate. Deze keuze zal worden gemaakt op basis van:

- de mate waarin een (vermeende) overtreding zich leent voor repressief toezicht, zonder dat dit ten koste gaat van een adequaat handhavingsniveau c.q. uitvoerbaarheid van preventief toezicht en het rendement daarvan;
- de dan geldende politiek-maatschappelijke agenda;
- de beschikbare manuren (bij een tekort zullen er meer taken repressief worden opgepakt).

Ongeacht de in het uitvoeringsprogramma te maken indeling in preventief en repressief toezicht, kan te allen tijde tegen een overtreding worden opgetreden. In het geval er bij controles strijdigheden/overtredingen zijn geconstateerd, dienen er vervolgstappen gezet te worden. Er wordt dan echter niet klakkeloos overgegaan tot een sanctietraject. Als eerste vervolgstap wordt namelijk onderzoek gedaan naar de vraag of er omstandigheden zijn die, ondanks het beginselprincipe tot handhaving, noodzaken om van handhaving af te zien. In dat kader wordt er onderzoek gedaan naar de vraag of de strijdigheid/overtreding direct of op termijn te legaliseren is of dat er zich dringende omstandigheden voordoen die noodzaken tot gedogen. Pas indien is vastgesteld dat de omstandigheden tot legalisering of gedogen zich niet voordoen, wordt een sanctietraject ingezet langs de lijn die beschreven is in hoofdstuk 5 van het handhavingsbeleid. Daarbij dient overigens opgemerkt te worden dat de vraag of legalisering of gedogen aan de orde is opnieuw kan opspelen als er tijdens het sanctietraject gegevens bekend worden die de vraag om te legaliseren of gedogen tijdens het ingezette sanctietraject actueel maken.

6.3 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het gemeentelijk handboek.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Deze zijn gebaseerd op de planregels van "Kom Bosschenhoofd". De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.4 Regels

Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Groen (artikel 3)

Binnen de bestemming 'Groen' is met name openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen bijvoorbeeld uit de bestemming 'Verkeer' is dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen worden opgenomen evenals de waardevolle groenstroken. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming onder meer ook speelvoorzieningen (evenals kunstgrasvelden), nutsvoorzieningen, parkeren, bruggen voor langzaam verkeer en voet- en fietspaden toegestaan.

In de regels worden twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, waarmee realisatie van voldoende waterberging én de realisatie van landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Groen' wordt gerealiseerd.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd.

Verkeer (artikel 4)

Alle wegen en enkele verblijfsgebieden binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten, parkeervoorzieningen, bruggen en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd.

Wonen (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningbouwlocaties opgenomen. Tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten zijn daarbij inbegrepen, evenals ruimten voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het voorzien in de parkeerbehoefte, groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Het plan staat uitsluitend grondgebonden woningen van het type aaneengebouwd, twee-aan-een en vrijstaand/geschakeld toe. Grondgebonden woningen dienen in óf maximaal 3 meter achter de gevellijn te worden gesitueerd. Bouwvlakken hebben een diepte van 15 meter, waarbinnen hoofdgebouwen met een maximale diepte van 12 meter mogen worden gebouwd. Woningen krijgen maximaal een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter.

Gebruik van de gronden voor wonen is pas toegestaan als het landschappelijk inpassingsplan en de waterbergende voorziening zijn aangelegd. Deze voorwaarden zijn gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting in de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel worden regels geformuleerd voor ondergronds bouwen. Tevens worden afwijkingsregels genoemd voor bouwen buiten de bestaande funderingen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Daarnaast worden voorwaarden genoemd voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Voldoende parkeergelegenheid is via deze regels geborgd. De aanleg en instandhouding van een landschappelijk inpassingsplan en voldoende waterberging wordt eveneens via de algemene gebruiksregels verzekerd.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel worden de aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone – boringsvrije zone' beschreven.

Grondwaterbeschermingsgebieden liggen rondom waterwingebieden. In zo'n gebied kunnen meerdere bestemmingen liggen, zoals verkeer, wonen en bedrijven. Vervuiling van het grondwater is echter niet toegestaan. Binnen een grondwaterbeschermingsgebied is er een 25-jaarszone en een 100-jaarszone. De 25-jaarszone is een gebied waar een beschermende kleilaag ontbreekt. In zeer kwetsbare gebieden ligt hier nog een 100-jaarszone omheen. Deze 'schillen' zijn aangebracht om voldoende tijd te hebben om maatregelen te nemen om de zuivering van het drinkwater aan te passen, als er onverhoopt een verontreiniging optreedt. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden mag voor bijvoorbeeld funderingen of kelders niet dieper worden gegraven dan 3 m onder het peil, om de kwaliteit van het grondwater te beschermen. Tot een diepte van 3 m zijn de risico's voor het grondwater beperkt. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarmee wordt toegestaan om een bouwwerk te bouwen dat dieper ligt dan 3 m. Er moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden om te zorgen dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Voor bouwwerken dieper dan 3 m onder het peil is onderzoek naar de effecten op het grondwater noodzakelijk. Burgemeester en wethouders moeten, voordat zij de omgevingsvergunning verlenen, overleggen met de provincie (ODZOB). De ODZOB zal adviseren over de risico's van de werkzaamheden.

De interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bevat instructieregels richting gemeenten. Een van die instructieregels is dat het bestemmingsplan voor een boringsvrije zone mede moet zorgen voor behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan geeft de gemeente invulling door middel van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. Boringsvrije zones liggen als een schil rond de waterwingebieden. Bij een boringsvrije zone wordt het water gewonnen uit een dieper pakket die wordt afgesloten door een kleilaag. Boringsvrije zones zijn daarom minder kwetsbaar dan grondwaterbeschermingsgebieden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels en onderliggende bouwregels op het gebied van onder

andere afwijkingen in maatvoering en overschrijding van bebouwingsgrenzen door meetverschillen. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: 'Regels van het bestemmingsplan Margriethof'

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van een nieuwe woonbuurt met 26 wooneenheden. Derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. De gemeente Halderberge sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor planschade, leges en afspraken omtrent civieltechnische zaken worden vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden dat de gemeente alleen medewerking verleent aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden.

In een tweede overeenkomst worden afspraken omtrent de realisatie, uitvoering en beheer van het landschappelijk inpassingsplan vastgelegd.

7.4 Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid ten aanzien van de exploitatiekosten verzekerd.

8 PROCEDURE

8.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Onderstaand worden de vooroverlegreacties uiteengezet.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft 24 januari 2020 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. In het kader van toekomstbestendigheid ziet het waterschap liever één plek voor waterberging, dan waterberging over meerdere groenstroken versnipperd. Daarnaast is er kritiek op de wadi. Deze is uitgevoerd met een te steil talud. Het realiseren van een werkende helofytenfilter in een wadi is onwenselijk. Helofyten vereisen continu water, terwijl het uitgangspunt bij een wadi is dat deze in ca. 3 dagen weer leeg is en beschikbaar voor een nieuwe neerslaggebeurtenis. Om invulling te geven aan de provinciale milieuverordening moet gedacht worden aan het aanbrengen van een toplaag van voldoende lutum, zodat verontreiniging gebonden kan worden. Een deel van parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in halfverharding. Dit lijkt gezien de regels in de provinciale milieuverordening niet haalbaar. De vooroverlegreactie van het waterschap is toegevoegd in bijlage 11.

Sinds 1 januari 2020 heeft Halderberge een nieuwe Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) met nieuwe uitgangspunten voor wat betreft omgang met hemelwater. De berekening van de waterberging gaat niet meer aan de hand van een toename van het verhard oppervlak. De waterbergingsopgave is voor het totale oppervlak dat verhard is in het nieuwe plan, ongeacht of het voorheen verhard was of niet. Daarnaast is het in de gemeente Halderberge zo dat de berekening voor het verhard oppervlak ook 50% van de tuinen moeten worden meegenomen. Tevens is het meenemen van infiltratiemogelijkheden in de tuinen niet toegestaan in de berekening van de waterbergingsopgave.

Reactie

Rekening houdende met bovenstaande is door Hoefnagels Civiel Techniek in overleg met het waterschap en de gemeente Halderberge een nieuw ontwerp gemaakt voor de wadi. Het gaat om één centraal gebied voor waterberging, uitgevoerd met een flauw talud, met een toplaag van voldoende lutum. De waterbergingsopgave is toegenomen op basis van het nieuwe GRP en de hierboven beschreven berekeningsmethodiek. De uitvoering en dimensionering van de waterberging is verplicht in de planregels van onderhavig bestemmingsplan. Alle opmerkingen van het waterschap zijn doorgevoerd in de waterparagraaf van Milon en in paragraaf 5.3 van de toelichting.

Het waterschap heeft overleg gevoerd met de provincie inzake regels uit de provinciale milieuverordening omtrent de voorkeur om geen halfverharde parkeerplekken aan te

leggen. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat de zienswijze van de provincie over de halverharding achterhaald is, met dien verstande dat er bij open verharding wel enige zuiverende werking moet zijn. Initiatiefnemer heeft hierop besloten om de parkeerplaatsen in halfverharding te realiseren. Kortom: afstemming over dit onderdeel heeft plaatsgevonden tussen gemeente, provincie en waterschap.

Provincie Noord-Brabant

Een van de reacties van de provincie heeft betrekking op de berekening voor de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap. 'Volgens het geldende afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant wordt de inspanningsverplichting voor kwaliteitsverbetering bepaald door minimaal 1% van de gronduitgifteprijs hiervoor te reserveren en te investeren. Volgens het overgelegde inpassingsplan wordt echter uitgegaan van een zogenaamde meerwaardeberekening waarbij 1% van de 'meerwaarde' wordt gehanteerd, hetgeen niet in overeenstemming is met hetgeen is aangegeven in het afsprakenkader (1% uitgifteprijs).' De provincie verzoekt om het plan aan te vullen met een juiste berekening en verantwoording qua inpassingsmaatregelen.

Verder is een reactie binnengekomen op de boringsvrije zone/ het grondwater-beschermingsgebied. Hier dient meer aandacht aan te worden besteed in de toelichting en de regels.

De provincie heeft verder (net als het waterschap) opmerkingen geplaatst bij de waterberging en de berekening van de waterbergingsopgave.

Een laatste opmerking van de provincie heeft betrekking op het gebruik van halfverharding. Als milieueis geldt dat een parkeerterrein moet zijn voorzien van een aaneengesloten verharding. Grastegels zijn dus niet toegestaan.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gehoor gegeven aan de opmerking van de provincie met betrekking tot de wijze waarop de basisinspanning voor de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden berekend. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan is nu uitgegaan van 1% van de gronduitgifteprijs. De berekening van de basisinspanning en de uitgaven aan landschappelijke inspanning is opgenomen in bijlage 2 van de regels. Het restbedrag wordt gestort in een gemeentelijk landschapsfonds.

In de toelichting en regels van onderhavig plan is nu wél aandacht besteed aan de artikelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant inzake het grondwaterbeschermingsgebied en de boringsvrije zone.

In onderhavig ontwerpbestemmingsplan is aandacht besteed aan de waterbergende voorziening. Het ontwerp van de waterbergingsvoorziening is reeds akkoord bevonden door waterschap Brabantse Delta.

De opmerking inzake grastegels is inmiddels achterhaald. De nieuwe provinciale milieuverordening staat halfverharding voor parkeerplaatsen toe. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente, provincie en waterschap.

Overige reacties

De veiligheidsregio heeft gereageerd met de mededeling dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Dit standaardadvies is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Adviezen met betrekking tot brandkranen en de drinkwaterleiding worden voor kennis aangenomen en toegepast ten tijde van de uitvoering van de bouw-aanlegwerkzaamheden.

Overige overlegpartners van de gemeente Halderberge, waaronder DNWG infra, Dow en Zeeland Refinery, ProRail en Rijkswaterstaat Zuid Nederland hebben laten weten dat het voorontwerp bestemmingsplan geen reden geeft tot het geven van een reactie.

8.2 Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Tijdens de periode van vooroverleg is door de ontwikkelaar een informatieavond geïnitieerd. Deze vond plaats op 3 juni 2019 van 19:00 tot 21:00 in Hotel de Reiskoffer in Bosschenhoofd. De ontwikkelaar, Compositie 5 stedenbouw bv en de gemeente Halderberge waren tijdens deze avond aanwezig. Belanghebbende buurtbewoners zijn uitgenodigd voor de informatieavond. Tevens is het bericht gedeeld via social media.

Tijdens de inloopavond zijn het concept stedenbouwkundig plan en de verbeelding van het bestemmingsplan gepresenteerd. Diverse bewoners aan de Berkenlaan en Eikenlaan hebben op deze wijze hun opmerkingen op het stedenbouwkundig plan kunnen geven. Samengevat betroffen dit “de situering van de verschillende woningtypologieën in relatie tot hun eigen woning” en “het al dan niet creëren van een buffer tussen de bestaande en nieuwe percelen in de vorm van bijvoorbeeld een brandgang of groenstrook”.

Daarop is het stedenbouwkundig plan aangepast, waarbij geen rijwoningen meer zijn ingetekend ter hoogte van de bestaande percelen aan de Berkenlaan en Eikenlaan. Tevens is een grotere afstand tussen bestaande en nieuwe woningen gerealiseerd. De buurtbewoners zijn uitgenodigd om de wijzigingen te bespreken en zijn akkoord gegaan met de aangebrachte wijzigingen.

8.3 Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerp bestemmingsplan. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen op het plan in te dienen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 24 december 2020 gedurende zes weken, tot en met 3 februari 2021, ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is ongegrond verklaard. Zie voor de beantwoording van de zienswijze de zienswijzenota in bijlage 12 van de toelichting. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld. Het plan behoeft geen ambtshalve wijziging.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen

