

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Halderberge

Wijzigingsplan

**“Vierschaarstraat, Oud Gastel -
Ruimte voor Ruimte woning”**

Projectnr: 140861

Datum: februari 2015

Gemeente Halderberge

Wijzigingsplan

“Vierschaarstraat, Oud Gastel - Ruimte voor Ruimte woning”

Inhoud

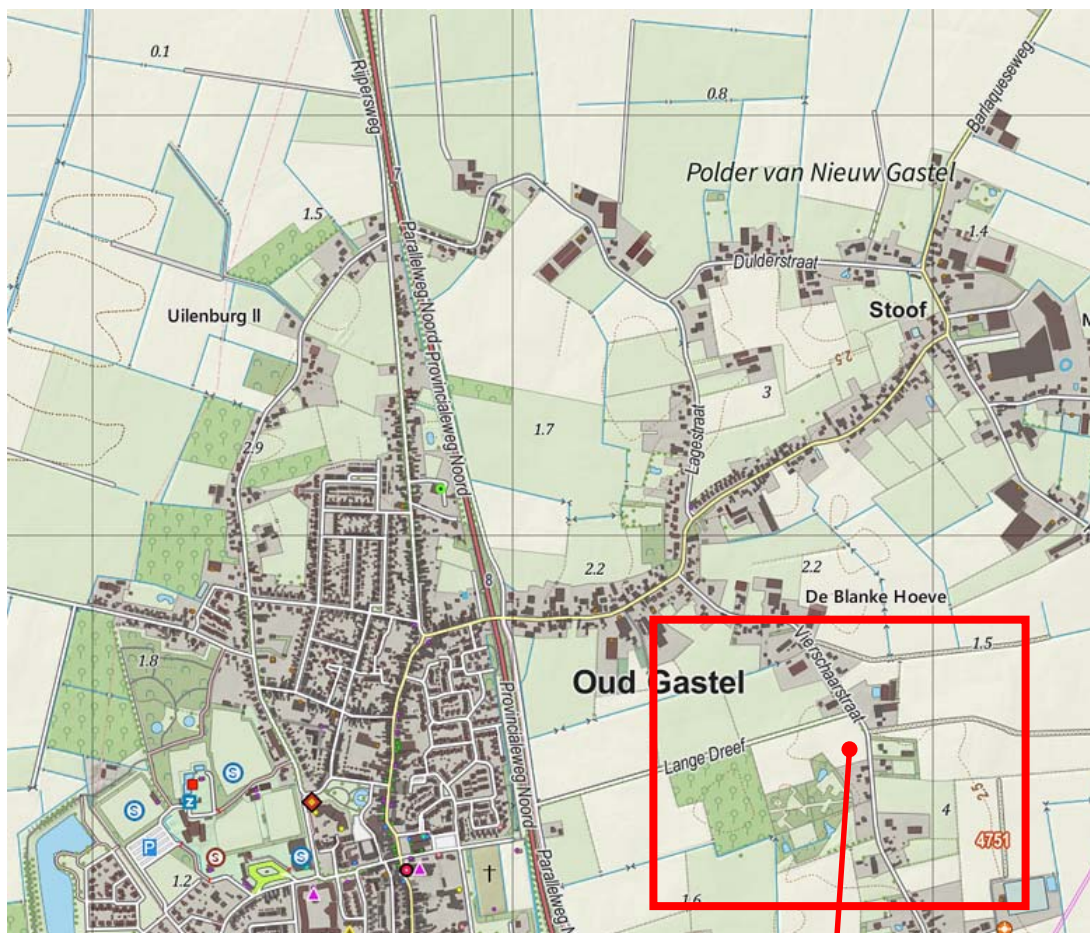
1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1655.BPW3005-C001
d.d. : 11-02-2015

Status: vastgesteld

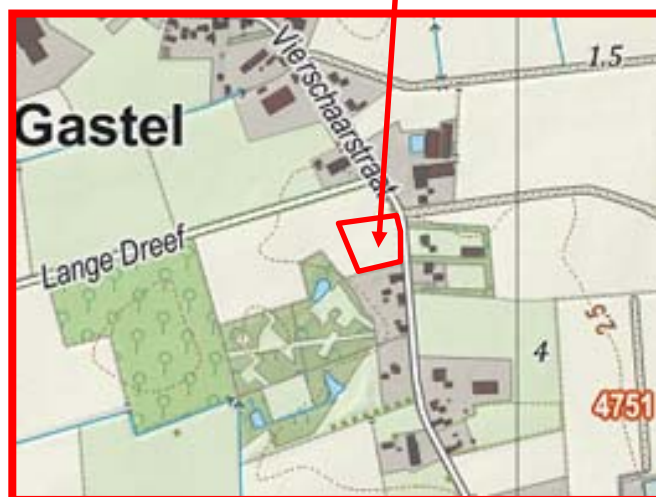
Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Situering en bestaand gebruik	5
2.2	Het bouwplan	7
2.3	Inpassing in de omgeving	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Toetsing Besluit m.e.r.	27
4.3	Bodem	28
4.4	Waterhuishouding	29
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	33
4.6	Flora en fauna	35
4.7	Wegverkeerslawaaï	37
4.8	Bedrijven en milieuzonering en geur	39
4.9	Externe veiligheid	41
4.10	Kabels en leidingen	44
4.11	Luchtkwaliteit	44
4.12	Ladder duurzame verstedelijking	45
4.13	Radarverstoringsgebied vliegveld Woensdrecht	46
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
5.1	Algemene opzet	47
5.2	Opbouw van het bestemmingsplan	47
5.3	Bestemmingsplanregels	48
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	51
6.3	Economische uitvoerbaarheid	51
7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZE	53
7.1	(Voor)overleg	53
7.2	Planprocedure	53
7.3	Tervisielegging	53



Ligging plangebied op de topografische kaart



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Familie De Rooij is voornemens ter plaatse van het perceel op de hoek van de Vierschaarstraat – Lange Dreef een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Het gaat hierbij om een Ruimte-voor-Ruimte woning waarvoor de bouwtitel aangekocht wordt.

In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Halderberge 2011” van de gemeente Halderberge is ter plaatse van de bouwlocatie, op de verbeelding een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - zoekgebied ruimte voor ruimte’ opgenomen. Op basis van artikel 38.8 van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om ter plaatse van deze aanduiding de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning met behulp van de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte uit 2006. In dit betreffende artikel worden diverse voorwaarden gesteld waaraan voldaan moet worden. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid is het opstellen van een wijzigingsplan, waarin wordt onderbouwd dat de wijziging voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid en de eisen van ‘een goede ruimtelijke ordening’, noodzakelijk.

Noemenswaardig is dat de ontwikkeling van de betreffende woning onderdeel uitmaakt van een beroep dat is ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Halderberge 2011”. Dit beroep is op 13 november 2013 behandeld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) en de familie De Rooij is hierbij in het gelijk gesteld (onderdeel 18 van de uitspraak met nummer 201112348/1/R3). Hiermee is de weg dus vrij om op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het eerder genoemde artikel 38.8, een wijzigingsplan op te stellen en de procedure op te starten.

Onderhavig plan betreft het wijzigingsplan dat nodig is om de juridische basis te verkrijgen voor de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte woning.

1.2 Leeswijzer

In het hierop volgende hoofdstuk (2) zal een omschrijving gegeven worden van onderhavig plan. De toetsing aan het vigerend beleid vindt vervolgens plaats in hoofdstuk 3. In hoofdstuk worden de planologisch relevante (milieu)aspecten behandeld waarna in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving gegeven wordt. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het verloop van de procedure.



Luchtfoto van het plangebied



Foto's van het plangebied



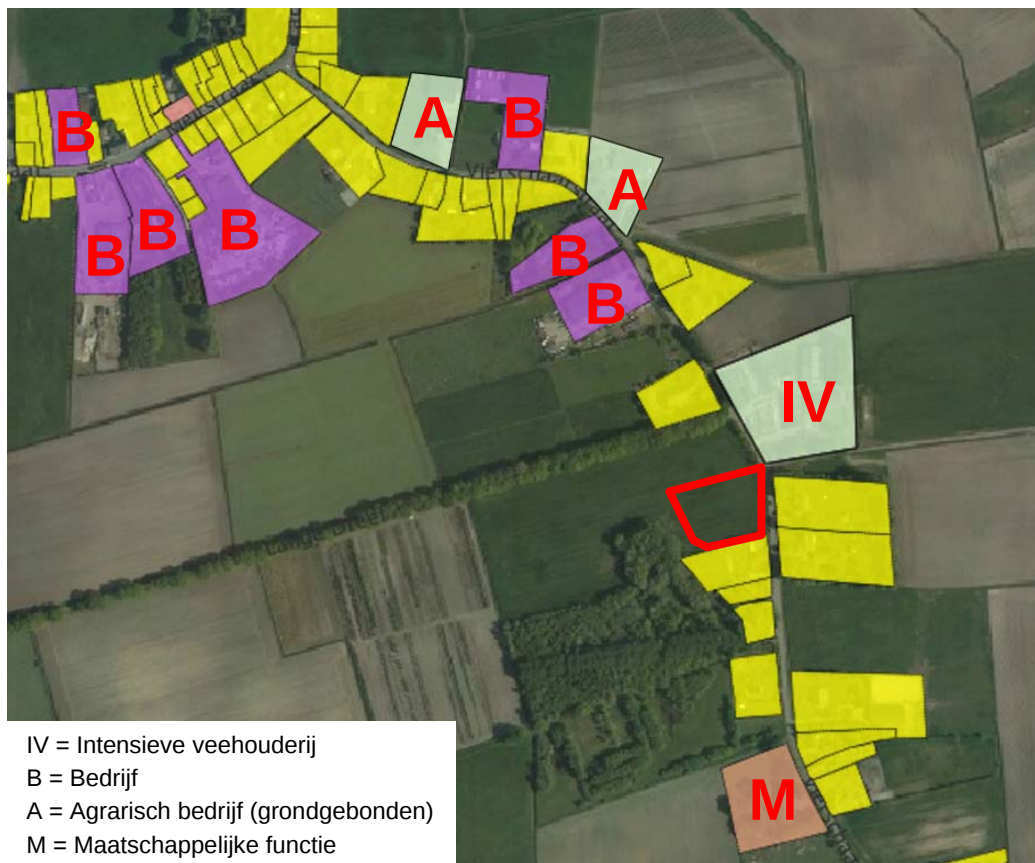
2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Situering en bestaand gebruik

Omgeving

Het plangebied is gelegen circa 800 meter ten oosten van de dorpskern van Oud Gastel, op de hoek van de Vierschaarstraat en de Lange dreef.

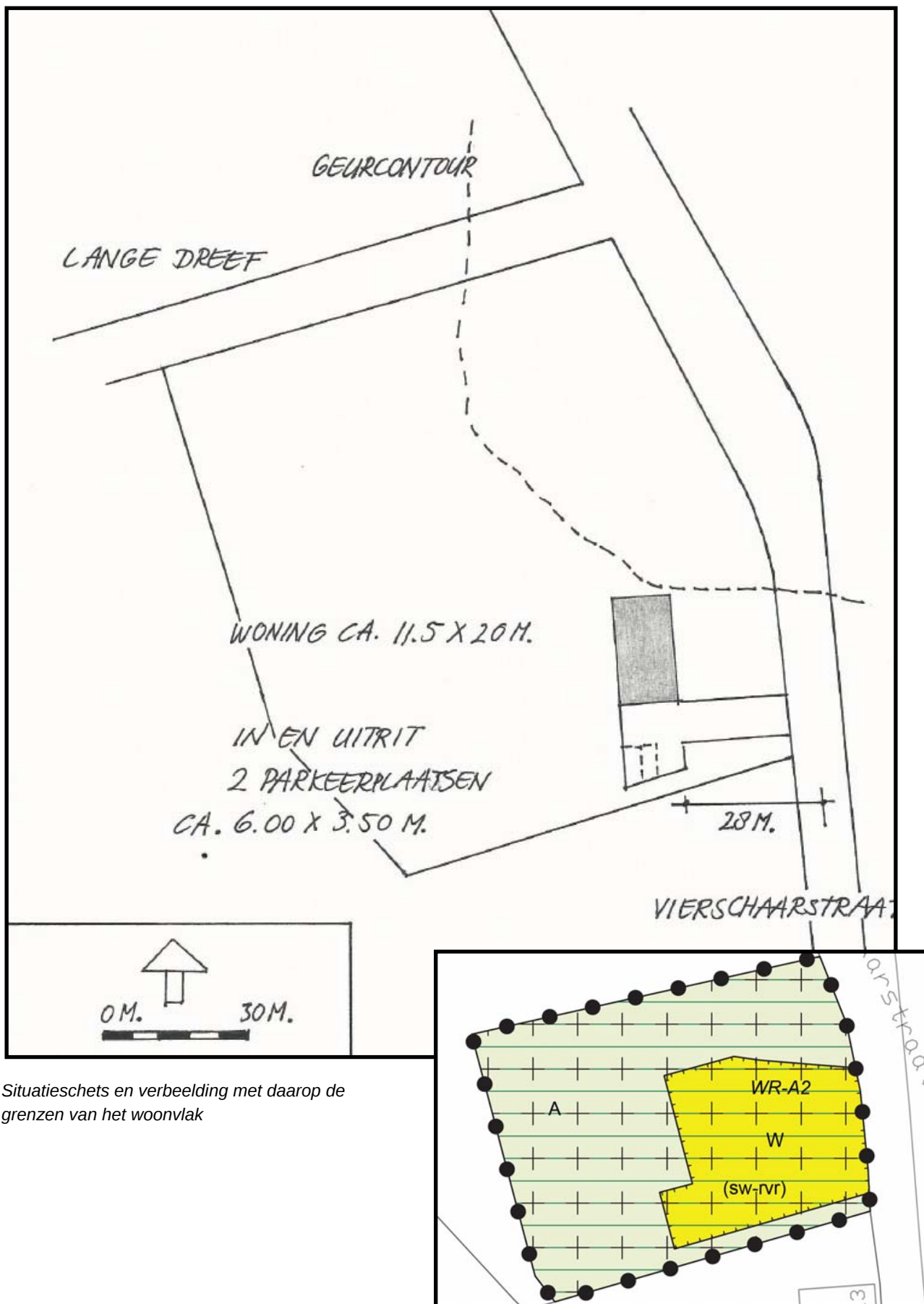
In de naaste omgeving van het plangebied zijn er naast diverse burgerwoningen (geel op de kaart) ook diverse andere functies aanwezig. Het betreft hier diverse bedrijfsmatige functies en enkele agrarische bedrijven. Met name de intensieve veehouderij aan de overzijde van de straat is vanuit milieukundig oogpunt van belang en derhalve wordt hier in paragraaf 4.8 verder op ingegaan.



Luchtfoto met plangebied (rood omkadert) en type niet-woonfuncties in de omgeving aangegeven

Het plangebied

De gronden waarop de nieuw te bouwen woning gerealiseerd wordt, staan kadastraal bekend als gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie G, nummer 02168. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,5 ha. De gronden betreffen onbebouwde agrarische gronden zonder een specifiek gebruik.



Situatieschets en verbeelding met daarop de grenzen van het woonvlak

2.2 Het bouwplan

Zoals reeds aangegeven omvat onderhavig plan de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning. De nieuw te bouwen woning wordt met de voorgevel gericht op de Vierschaarstraat. Waarbij de woning parallel aan de straat gepositioneerd wordt. De woning wordt opgebouwd uit één bouwlaag met een kap, waardoor de woning qua bouwmassa passend is binnen het straatbeeld.



Art-impression van de nieuw te bouwen woning

Het grondoppervlak van de woning bedraagt circa 230 m². De goot- en bouwhoogte van de woning betreffen respectievelijk 3 meter en 8,5 meter. De inhoud van de woning komt hiermee op circa 1.500 m³. Het nieuwe woonperceel heeft een oppervlakte van circa 1.500 m².

Aan zijkant van de woning wordt voorzien in twee opstelplaatsen voor auto's, zodat parkeren volledig op eigen terrein kan plaats vinden. Een garage is hier niet in meegeteld.

2.3 Inpassing in de omgeving

In de naaste omgeving is geen duidelijke eenheid te herkennen in de positie van de reeds aanwezige vrijstaande woningen aan de Vierschaarstraat. Op enkele percelen is de woning op meer dan 10 meter van de weg gelegen, zoals aan de overzijde van de straat, terwijl op andere percelen de woning vrijwel direct van de straat gepositioneerd is. Gezien het oppervlak van het woonperceel uit onderhavig plan is gekozen voor een ruime opzet waarbij de nieuw te bouwen woning op circa 28 meter van de as van de weg gepositioneerd wordt. Ook qua goot- en bouwhoogte (zoals aangegeven 3 meter en 8,5 meter) wordt aansluiting gezocht op de hoogtematen van de (burger)woningen in de omgeving.

Kijkend naar de omgeving dan valt op veel (woning)percelen in de omgeving van het plangebied omkadert zijn met diverse groene structuren/erf-afscheidingsen.

Tevens worden de openbare wegen veelal met bomen en bosschages begeleid.

Ook de gronden waarop de nieuwe woning gerealiseerd wordt zijn aan de voorzijde reeds voorzien van een groene afscheiding/begeleiding.

Vooruit lopend op de bouw van de nieuwe woning zijn deze groenvoorzieningen onlangs aangelegd. Daarnaast is de

achterzijde van het nieuwe woonperceel gelegen nabij een bosgebied. Het nieuwe woonperceel is hiermee al aan drie zijdes voorzien van een groene afscheiding/begeleiding.



Groene afscheidingen/begeleiding van omliggende (woning)percelen en behoud zichtlijn

Om de openheid van het gebied en de aanwezige doorzichten te waarborgen zal er aan de noordzijde geen groene afscheiding/ begeleiding gerealiseerd worden. Door de nieuw te bouwen woning zodanig te positioneren dat deze achter het achterliggende bosgebied gelegen blijft, blijft de noordelijk gelegen open structuur en de ter plaatse aanwezige zichtlijn, behouden. Op deze manier wordt de woning ingepast in de omgeving en ontstaat er een natuurlijk verloop van de nieuwe aan te leggen groene afscheidingen/ begeleidingen van het nieuwe perceel en de reeds aanwezige groenstructuur.

De inpassingstekening is tevens bijgevoegd als bijlage bij de regels, deze opname in onderhavig wijzigingsplan zorgt in combinatie met een aanlegverplichting in de anterieure overeenkomst voor een juridische waarborging dat de aan te leggen groenstructuren er ook daadwerkelijke komen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van

(inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro/Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de partiële herziening van de SVRO vastgesteld. Deze nieuwe Structuurvisie is per 19 maart 2014 in werking getreden.

Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats. Deze bijsturing heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woningen in dorpskernen. Derhalve blijft het uitgangspunt 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 ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand

bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Toetsingskader

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang 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 hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, 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 ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied is een diversiteit aan functies aanwezig die zorgt voor een gemengd gebied. Ter plaatse zijn in de omgeving reeds diverse woningen aanwezig. De realisatie van een ruimte voor ruimte woning ter plaatse sluit aan op de bestaande functiemening zonder dat de bestaande (bebouwings- en groen)structuur ter plaatse aangetast wordt.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de beleidsregels van de SVRO.



Uitsnede kaartbeeld 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines', Verordening ruimte 2014

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (Vr 2014)

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze nieuwe Verordening is per 19 maart 2014 in werking getreden.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In artikel 3.1 van de Vr 2014 wordt het volgende aangegeven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief

openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Beoordeling

Sub 1, a:

In paragraaf 2.3 is reeds omschreven op welke wijze de nieuw te bouwen woning ingepast wordt in het landschap. Bij het opstellen van het inpassingsplan is aansluiting gezocht bij de regionale afspraken die voor de regio West Brabant gemaakt zijn ten aanzien van kwaliteitsverbetering en vertaald zijn in een uitwerkingsplan. Dit uitwerkingsplan verdeelt de ontwikkelingen in drie categorieën:

Onderhavig plan valt onder categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Daar een bouwtitel aangekocht wordt in het kader van de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte is een extra investering in kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk (zie ook de toetsing aan artikel 7.8 sub 4, a). derhalve is alleen landschappelijke inpassing noodzakelijk. Deze landschappelijke inpassing vindt plaats doormiddel van de reeds aangelegde groenvoorzieningen en het behoud van de open structuur ten noorden van het plangebied.

Sub 2, a:

Onderhavig plan betreft de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning, in de Verordening ruimte 2014 zijn in artikel 7.8 specifieke regels opgenomen voor een dergelijke ontwikkeling. In deze regels is nadrukkelijk gesteld blijkt dat met gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimte regeling, nieuwe woningen toegestaan zijn in het buitengebied. Derhalve is artikel 3.1 sub 2 a niet van toepassing.

Sub 2, b:

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op basis van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'. De betreffende gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan nadrukkelijk aangewezen als gronden waar een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd mag worden. Van een uitbreiding van het op het basis geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is derhalve geen sprake.

Sub 2, c:

Een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 4.12 van onderhavige toelichting.

Sub 2, d:

In het kader van onderhavig plan zijn in de regels diverse bouwregels opgenomen welke er op toezien dat de bebouwing compact gerealiseerd wordt. Zo dient er gebouwd te worden binnen het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte' en geldt de verplichting dat vrijstaande bijgebouwen binnen een afstand

van 25 meter van hoofdgebouw gerealiseerd moeten worden. Op basis hiervan is sprake van een concentreerde bebouwingsopzet.

Sub 3, a:

In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting worden de diverse planologisch relevante onderzoeksaspecten behandeld en voorzien van een onderbouwing.

Sub 3, b:

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een nieuwe woning met een maximale inhoud van 1.500 m³. Tevens mag het oppervlak aan bijgebouwen niet meer bedragen dan 100 m². Een dergelijke regeling geldt eveneens voor de omliggende (burger)woningen waarmee er aansluiting gezocht wordt bij de bebouwingsopzet en bouw mogelijkheden uit de naaste omgeving.

Sub 3, c:

De verkeersintensiteit door toedoen van de nieuwe woning is zeer beperkt. Het nieuwe woonperceel wordt direct ontsloten via de Vierschaarstraat waardoor een goede afwikkeling van het personenvervoer gewaarborgd is.

Conclusie

Onderhavig plan kan voldoen aan artikel 3 van de Vr 2014.

Artikel 7.1. Beschrijving gemengd landelijk gebied

Toetsingskader

In artikel 7.1 van de Vr 2014 wordt het volgende aangegeven:

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Beoordeling

Sub 7.1, a:

Onderhavig plangebied is gelegen in het agrarisch gebied van de gemeente Halderberge. Een ruimtelijk plan dat is gelegen in een agrarisch gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen gronden aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen

een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd een gebied waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Het onderscheid wordt gebaseerd op het gevoerde ruimtelijke beleid.

Op de bijgevoegde afbeelding van de SVRO is te zien dat onderhavig plangebied gelegen is in een gebied dat is aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge 2011' van de gemeente Halderberge wordt aangegeven dat het er ten aanzien van gehele buitengebied van Halderberge sprake is van een gemengde plattelandseconomie. Gebieden waar in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd zoals een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw komen in het plangebied namelijk niet voor. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een gemengde plattelandseconomie.

Sub 7.1, b:

Niet van toepassing.

Sub 7.2, a:

Zoals reeds aangegeven in de toetsing aan artikel 3.1 sub 2 b wordt de nieuwe woning gerealiseerd op basis van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'. De betreffende gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan nadrukkelijk aangewezen als gronden waar een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd mag worden. Onderhavig plangebied is tevens gelegen in de bebouwingsconcentraties welke in het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge 2011' en de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties' van de gemeente zijn aangewezen, hiervoor gelden ruimere mogelijkheden voor niet-agrarische functies en is ook de bouw van woningen toegestaan.

Sub 7.2, b:

Niet van toepassing.

Artikel 7.8 Ruimte-voor-Ruimte

Beoordeling

In artikel 7.8 van de Vr 2014 wordt het volgende aangegeven:

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (nieuwbouw woningen in het buitengebied is uitgesloten), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.

3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Sub 7.8, 1:

Zoals reeds gesteld in de toetsing aan sub 7.2 a, is onderhavig plangebied gelegen in een bebouwingsconcentratie dat gelegen is in een gemengd landelijk gebied.

Sub 7.8, 2:

In het kader van onderhavig plan wordt de benodigde bouwtitel aangekocht. Met geldelijke bijdrage die daarvoor gedaan wordt kan elders in het buitengebied van de provincie Noord-Brabant een kwaliteitsverbetering bewerkstelligt worden. Deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden middels de sloop van bedrijfsbebouwing waarbij tevens de milieurechten ingeleverd worden. De betreffende sloopdossiers voor de benodigde bouwtitel worden geaccordeerd door de provincie.

Sub 7.8, 3:

In de beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte 2006' wordt voor de diverse voorwaarden verwezen naar de ruimte voor ruimteregeling zoals deze in het voormalige streekplan 2002 is opgenomen. Uit deze voorwaarden dient te blijken dat de betreffende bouwlocatie een geschikte locatie is voor de realisatie van een woning.

De benodigde bouwtitel voor de te realiseren woning wordt aangekocht, tevens vindt er geen sloop plaats in het kader van onderhavig plan. Derhalve zijn de regelingen ten aanzien van (verplichte) sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en het inleveren van mestrechten op een andere wijze gewaarborgd (zie bovenstaande tekst onder sub 7.8, 2.). De onderstaande ruimtelijke voorwaarden uit de beleidsregel zijn relevant:

1. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisie geschikt is bevonden voor woningbouw;
Onderhavig plangebied is gelegen in een door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie en voldoet hiermee aan deze voorwaarde.
2. De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan;
Onderhavig plangebied is niet gelegen in een dergelijke hoofdstructuur en voldoet derhalve aan deze voorwaarde.
3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;

De positie woning is in samenspraak met de gemeente bepaald waarbij gekeken is naar situering op het betreffende nieuwe perceel en de situering van omliggende woningen.

4. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden;
In de paragrafen 4.5, 4.6 en 4.4 wordt de omgang met deze aspecten uitgelegd en beargumenteerd.
5. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknot;
In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting is beargumenteerd dat er vanuit de planologisch relevante onderzoeksaspecten, waaronder ook de aspecten geur en bedrijven en milieuzonering, er geen belemmeringen zijn.
6. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
Een goede landschappelijke en architectonische inpassing zal plaatsvinden. Middels diverse nieuwe groenvoorzieningen en erfbeplanting en het behoud van de ter plaatse aanwezige open structuren kan landschappelijke inpassing worden gewaarborgd. Zoals opgenomen in het in bijlage 4 opgenomen inpassingsplan. Reeds is het plan door welstand voorzien van een positief pre-advies d.d. 3-6-2014. Het plan zal wederom tijdens het traject voor omgevingsvergunning ter advisering aangeboden worden aan de welstandcommissie.

Sub 7.8, 4:

- a. in bijlage 4 is een inpassingsplan opgenomen. Middels een anterieure overeenkomst zal worden vastgelegd dat deze inpassing ook daadwerkelijk conform het plan zoals opgenomen in bijlage 4 uitgevoerd wordt.
- b. Uit de toetsing aan sub 7.8, 3 blijkt dat hier aan voldaan kan worden.
- c. Onderhavig plan betreft een individuele woning op basis van een opgenomen wijzigingsbevoegd uit het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse gelden geen meerdere wijzigingsbevoegdheden die andere woningen mogelijk maken. Daarnaast is er fysiek geen ruimte voor het bouwen van nog één of meerdere woningen aan het bebouwingslint van de Vierschaarstraat. Hierbij geldt dat de gemeente de open ruimte op de Hoek van de Vierschaarstraat en de Lange Dreef (zie ook paragraaf 2.3) ten allen tijde wenst te behouden waardoor ook hier geen woningbouw gerealiseerd zal worden. Van een aanzet tot een verdere verstedelijking is derhalve geen sprake.

Conclusie

Onderhavig plan kan voldoen aan artikel 7 van de Vr 2014.

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

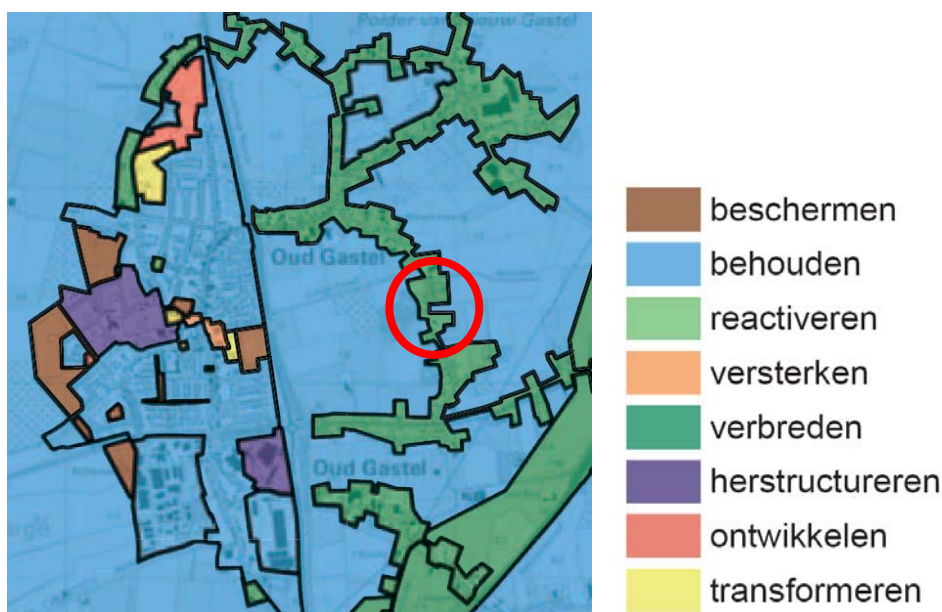
Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het

Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord-Brabant de principes van de people-planet-profit- benadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

In paragraaf 4.4 van onderhavige toelichting wordt verder ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie.



Uitsnede overzichtskaart strategieën, Structuurvisie Halderberge 2025

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Halderberge 2025

De Structuurvisie Halderberge 2025 is op 20 juni 2013 vastgesteld. In de structuurvisie Halderberge zijn de hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economische en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2025. In de structuurvisie Halderberge worden onder meer het duurzaam ruimtelijk en het duurzaam maatschappelijk structuurbeeld beschreven. Deze termijnbeelden worden het fundament van de gemeente Halderberge en zorgen na een confrontatie met de bestaande en toekomstige beleidsopgaven voor een visie op het gehele grondgebied.

Om ontwikkelingen en initiatieven, die op Halderberge afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen.

Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied met de strategie 'verbreden'. Hierover wordt het volgende aangegeven: *tevreden over huidige (hoofd)functie en kwaliteit, zorgen over de toekomstbestendigheid van de hoofdfunctie; faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering.*

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, onderhavig plangebied valt onder het gebied lintbebouwing.

Over lintbebouwing wordt gesteld dat kenmerkend voor het kleinschalige halfopen zandlandschap in het zuidelijk deel van Halderberge de lintbebouwing is. De waarde van deze lintbebouwing is gelegen in de afwisseling van bebouwing en open doorzichten. Langs de lintbebouwing is ruimte voor verbreding van het gebruik van de bebouwing onder de voorwaarde dat de bestaande open doorzichten gehandhaafd blijven.

Onderhavig plan voorziet in een aanvulling op de bestaande lintbebouwing en past hiermee binnen de betreffende strategie. In paragraaf 2.3 is aangegeven dat de openheid van omliggende landschap behouden blijft.

Woonvisie Halderberge: diversiteit in kwaliteit

De woonvisie van Halderberge is vastgesteld in 2010 en is gebaseerd op de volgende centrale uitgangspunten:

- De kernen van Halderberge hebben ieder een eigen kwaliteit en identiteit. Het woonbeleid draagt bij aan het handhaven en versterken daarvan.
- De nieuwbouwproductie van Halderberge is gebaseerd op de eigen behoefte van de gemeente en een beperkte groei die voortkomt uit de ontwikkeling van Borchwerf, de Agro Food Cluster en de opvang van arbeidsmigranten. Promotie en marketing van Halderberge zijn nodig voor het bereiken van de gewenste productie en zijn daardoor aandachtspunten bij het woonbeleid.

- Starters en senioren verdienen aandacht in iedere kern.
- De uitvoering van het woonbeleid wordt gewaarborgd door een nauwe samenwerking tussen de gemeente en de partners in het woonbeleid.

Nieuwbouw moet bijdragen aan het handhaven en versterken van de kwaliteit van de verschillende kernen. Dit sluit aan op één van de centrale uitgangspunten van de woonvisie: de kernen van Halderberge hebben ieder een eigen kwaliteit en identiteit. Het woonbeleid draagt bij aan het handhaven en versterken daarvan.

Gezien de afnemende bevolkingsgroei krijgt kwaliteit een steeds centralere rol in het woonbeleid. De opgave verschuift steeds sterker van kwantiteit naar kwaliteit.

De gewenste omvang van het nieuwbouwprogramma in de kern Oud Gastel bedraagt 340 woningen in de periode 2009 tot 2019, waarvan 210 in de eerste periode (2009-2014). Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er in Oud Gastel behoefte bestaat aan seniorenwoningen, vooral in de huursector maar ook in de koopsector. Ook is er enige behoefte aan duurdere woningen in de koopsector (vanaf ! 350.000,-). Omdat Oud Gastel een gering betaalbaar koopaanbod kent, trekken jongeren en jonge huishoudens weg uit de kern. Realisatie van woningen voor deze doelgroep is eveneens gewenst.

Het is wenselijk in Oud Gastel zo'n 340 woningen te realiseren, waarvan 210 in de eerste vijf jaar. Hierbij is rekening gehouden met een overcapaciteit van 30%. Het programma voorziet nu in 393 woningen, waarvan 245 in de eerste vijf jaar. In Oud Gastel zijn geen bijzondere woonvormen/zorgwoningen in het woningbouwprogramma opgenomen.

Onderhavig plan betreft de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning. Een dergelijke ontwikkeling draagt niet bij aan de ontwikkelingsdoelstelling zoals verwoordt in de Woonvisie Halderberge. De woonvisie heeft anderzijds geen invloed op de voorliggende planontwikkeling.

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties van de gemeente Halderberge

In deze gebiedsvisie uit 2009 is aangegeven waar de bebouwingsconcentraties gelegen zijn in het buitengebied van de gemeente Halderberge.

Omdat de gemeente Halderberge niet gelegen is in het reconstructiegebied is het niet mogelijk om in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' agrarisch bedrijfsgebouwen te slopen. Wel is het mogelijk dat een bouwtitel aan te kopen voor de realisering van een 'Ruimte-voor-Ruimte woning'.

Het bouwen van een 'Ruimte-voor-Ruimte woning' in het buitengebied is onder voorwaarden mogelijk in een 'bebouwingscluster' of 'kernrandzone'. Deze gebieden zijn aangegeven in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties' en zijn tevens opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge 2011 Halderberge'. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Stoof'.



Legenda

Huidige situatie

-  grens bebouwingsconcentratie
-  zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing
-  open hoek

Uitsnede kaartbeeld bebouwingsconcentratie 'Stoof'

Deze bebouwingsconcentratie betreft een bebouwingscluster dat is gelegen tussen de N268 en de A17/N641 ten noordoosten van de kern van Oud Gastel.

Uit het kaartbeeld blijkt dat onderhavig plangebied is aangewezen als 'zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing'. Hier is het dus toegestaan nieuwbouw te realiseren. Direct ten noorden van het plangebied is aangegeven dat de ter plaatse aanwezige 'open hoek' behouden dient te blijven.

De ontwikkeling van de Ruimte-voor-Ruimte woning uit onderhavig plan is passend binnen de beleidsregels van de gemeente uit de gebiedsvisie aangezien de bouwlocatie specifiek is aangewezen als zoekgebied voor nieuwe bebouwing. Daarnaast kan worden gesteld dat de juridische regeling van onderhavig wijzigingsplan zodanig is opgezet dat de nieuw te bouwen woning niet op de gronden gebouwd wordt welke gelegen zijn in de aanduiding 'open hoek'.

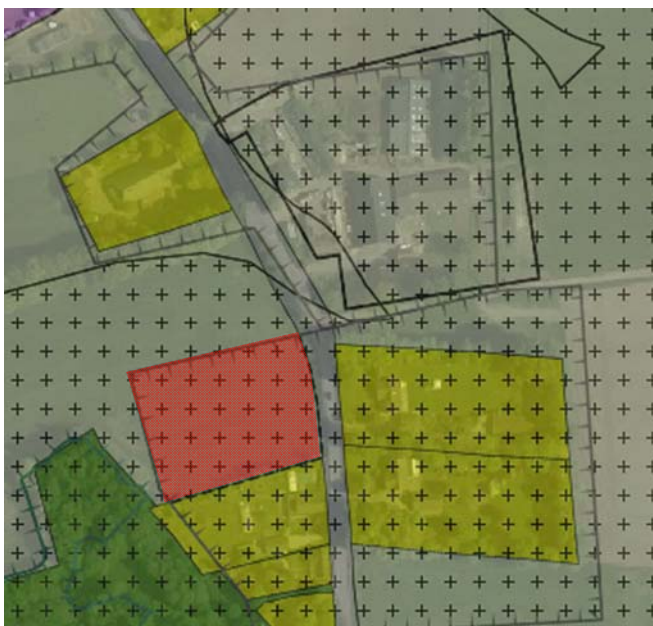
Welstandsnota

De welstandsnota dateert van mei 2008 en omschrijft op welk niveau de welstand van een gebied of object getoetst moet worden. Dit om de architectonische kwaliteit bij verbouw of nieuwbouw te waarborgen. Voor de beschrijving en waardering is het buitengebied en iedere kern opgedeeld in deelgebieden. De gebiedsindeling is

gemaakt op basis van de verschijningsvorm van de huidige bebouwing en een analyse van de ruimtelijke opbouw van de gemeente.

Het agrarisch buitengebied is opgedeeld in deelgebieden met ieder een eigen karakteristiek. Onderhavig plangebied is gelegen in het deelgebied 'lintbebouwing en bebouwingsclusters' (G10).

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een definitieve toetsing plaats vinden aan de geldende criteria uit de welstandsnota. Noemenswaardig is dat het plan door welstand voorzien is van een positief pre-advies d.d. 3-6-2014. Het plan zal wederom tijdens het traject voor omgevingsvergunning ter advisering aangeboden worden aan de welstandcommissie.



Uitsnede verbeelding van het vigerende bestemmingsplan met het plangebied rood gemarkeerd

Vigerend bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'

Voor onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 september 2011.

Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch' in combinatie met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Tevens gelden ter plaatse twee gebiedsaanduidingen, te weten de aanduiding 'bebouwingsconcentraties' en de aanduiding 'verwevingsgebied'. Aan beide gebiedsaanduidingen zijn geen (relevante) specifieke regels verbonden. De regeling van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt verder behandeld in paragraaf 4.5 van onderhavige toelichting.

Op het plangebied geldt tevens de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zoekgebied ruimte voor ruimte'. De regeling die gekoppeld is aan deze aanduiding is opgenomen in artikel 38.8 Wijziging ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte woning.

In dit artikel is het onderstaande opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden– Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte woning' met in achtneming van de volgende regels:

- a. De wijziging is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zoeklocatie ruimte-voor-ruimte'.
- b. Er mag een woning worden opgericht waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.
- c. Er dient sprake te zijn van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van een woning op passende locaties toe te staan. Hierbij geldt dat voldaan moet zijn aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord – Brabant in 2005.
- d. Er wordt voldaan aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge.
- e. Er dient aannemelijk te zijn dat de woning past in de omgeving en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit gelet op de ligging en situering, de goot- en bouwhoogte, kapvorm en richting, vormgeving en materiaal gebruik, de onderlinge afstanden tot naastgelegen bebouwing in relatie tot doorzichten naar het achterliggende gebied en de grootte van het perceel.
- f. De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- g. De aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing.

Onderstaand wordt een toetsing gegeven aan de bovenstaande regels:

- a. Onderhavig plangebied is zowel gelegen in het aanduidingsgebied van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' als in binnen de aanduidingsgrenzen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zoeklocatie ruimte-voor-ruimte'.
- b. Onderhavig plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning.
- c. In het kader van onderhavig plan wordt een bouwtitel aangekocht zodat voldaan kan worden aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. Daarmee wordt verzekerd dat elders in het buitengebied een milieuwinst behaald kan worden.
- d. Uit de toetsing aan de gemeentelijke beleidsvisie over bebouwingsconcentraties blijkt dat onderhavig plangebied aangewezen is als een gebied waar ruimte is voor nieuwbouw.
- e. In paragraaf 2.2 en 2.3 is aangegeven op welke wijze de woning ingepast wordt in de omgeving.

- f. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt verder ingegaan op de planologisch relevante milieuaspecten.
- g. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt verder ingegaan op de planologisch relevante milieuaspecten waaronder de genoemde waarden.
- h. In paragraaf 2.2 en 2.3 is aangegeven op welke wijze de woning ingepast wordt in de omgeving.
- i. De maximale inhoud van de woning dient te worden bepaald en mag niet meer bedragen dan 1500 m³ (aanvulling op basis van onderdeel 66 van de uitspraak van de ABRS met nummer: 201112348/1/R3).

Op basis van de bovenstaande toetsing kan gesteld worden dat onderhavig plan kan voldoen aan de regels welke verbonden zijn aan de wijzigingsbevoegdheid.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan aan de Vierschaarstraat dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Achtereenvolgens worden behandeld:

- toetsing Besluit m.e.r.;
- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- ladder duurzame verstedelijking;
- radarverstoringsgebied vliegveld Woensdrecht.

4.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

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). 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 lijst C en D zit, 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 bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt één vrijstaande woning mogelijk gemaakt met enkele bijbehorende bouwwerken. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. Tevens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan

of er vervolgmataregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling en conclusie

In het kader van onderhavig plan wordt een bodemonderzoek uitgevoerd ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Wel kan gesteld worden dat de gronden in het verleden alleen in gebruik zijn geweest als landbouwgrond en dat het niet in de lijn de verwachting ligt dat de bodem ter plaatse verontreinigd is.

4.4 Waterhuishouding

Toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer 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 wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van 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 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015 (PWP). Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden.

Onderhavig plangebied ligt nabij een oppervlaktewater maar heeft hier geen invloed op aangezien het hemelwater hier niet op afgevoerd wordt (zie verderop). Een toetsing aan de Keur is derhalve niet relevant en noodzakelijk.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m² “Waterneutraal” bouwen;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m² geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel.

Beleid gemeente Halderberge

Het Gemeentelijk Waterplan Halderberge, daterend uit augustus 2004, is een gezamenlijk beleidsplan voor watersysteem en waterketen in Halderberge van alle betrokken overheden: Gemeente Halderberge, Waterschap Brabantse Delta, Brabant Water en Provincie Noord-Brabant. De aanleiding voor het opstellen van het waterplan is dat het beheer van watersysteem en waterketen over verschillende partijen is versnipperd.

Ten aanzien van nieuwbouwplannen wordt onder het aspect 'Water en ruimte' gesteld dat in het kader van duurzaam bouwen bouwmaterialen die in contact komen met water niet uitlogend mogen zijn en dat projecten waterneutraal uitgevoerd moeten worden. Waterneutraal bouwen houdt in dat een project zelfvoorzienend moet zijn ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie. Dit heeft als gevolgen dat het opvangen en verwerken van met name hemelwater op een verantwoorde wijze plaats dient te vinden.

Beoordeling

Toetsing afvoer afvalwater

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen (alleen DWA van de woningen).

In het kader van onderhavig plan is de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart wordt ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen (alleen DWA van de woning).

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

Toetsing afvoer hemelwater

De waterbeheerder Waterschap Brabantse Delta heeft diverse uitgangspunten opgesteld voor het omgaan met de afvoer van hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene voorkeur van de waterbeheerder om met water om te gaan, is de voorkeursvolgorde 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren'. Vasthouden wil zeggen, zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk onverhard oppervlak te hebben of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen, water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlakte water. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

Voor de waterhuishoudkundige maatregelen is rekening gehouden met de ontwerp-uitgangspunten van het waterschap. Hieronder zijn de relevante ontwerpuitgangspunten samengevat:

1. Bij een regenbui met herhalingstijd van 10 jaar (44 mm in 24 uur) plus 10% ter compensatie van klimaatsveranderingen mag het waterpeil maximaal 0,5 m stijgen;
2. Bij een regenbui met herhalingstijd van 100 jaar (77 mm in 12 uur) mag het waterpeil stijgen tot 0,05 m-maaiveld;
3. De beoogde waterdiepte is bij voorkeur minimaal 1,0 m-mv (afhankelijk van lokale omstandigheden).

Het grondoppervlak van de woning bedraagt circa 230 m², uitgaande van maximaal 100 m² aan bijgebouwen (maximaal toegestaan op basis van de bouwregels) komt het bebouwd oppervlak hiermee op circa 330 m². Momenteel is nog niet bekend hoe groot het oppervlak aan verharding en bestrating gaat worden. Wel kan gesteld worden dat het nieuwe af te koppelen verhard oppervlak door toedoen van onderhavig plan altijd ruimschoots lager is dan de door het waterschap gestelde grens van 2.000 m² aangezien het woonperceel niet groter is dan 1.500 m².

Dit betekent dat het geoorloofd is om het af te voeren hemelwater af te koppelen op bestaand oppervlaktewater.



Ligging greppels aangrenzend aan plangebied

Het hemelwater kan in het kader van onderhavig plan dan ook afgevoerd worden naar de greppels welke aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied gelegen zijn. Hiertoe worden, indien noodzakelijk, deze greppels opgewaardeerd en aangesloten op nabij gelegen waterlopen zodat het hemelwater afgevoerd kan worden. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort dan zal een oplossing gezocht worden in bijvoorbeeld een infiltratiesysteem met kratten. Daarnaast zal met behulp van regentonnen het hemelwater opvangen voor een vertraagde afvoer naar de greppels en voor hergebruik in de tuin. Tot slot is het noemenswaardig dat er geen uitlogende materialen gebruik worden in het kader van onderhavig plan.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



- ▼ Cultuurhistorische Waardenkaart 2006

 - ☒ Historische geografie (vlak) buiten de cultuurhistorische landschappen
 - ☒ Historische geografie (lijn)
 - Zeer hoog
 - Hoog
 - Redelijk hoog
 - ☒ Monumentale bomen
 - ☒ Historisch groen
 - ☒ Zichtrelaties
 - Zichtrelatie
 - Eendenkooi
 - Molenbiotoop
 - Schootsveld
 - ☒ Overige bouwkunst
 - ☒ Historische stedenbouw
 - Zeer hoog
 - Hoog
 - Redelijk hoog

▼ Provinciaal belang cultuurhistorie

 - ☒ Regio
 - ☒ Cultuurhistorisch landschap
 - ☒ Cultuurhistorisch vlak
 - ☒ Archeologisch landschap
 - ☒ Complex van cultuurhistorisch belang

▼ Overige cultuurhistorische informatie

▼ Rijksinformatie

 - ☒ Rijksmonumenten
 - ☒ Bescherme stads- en dorpsgezichten
 - ☒ Archeologische monumenten
 - ☒ Indicatieve archeologische waarden
 - hoog / middelhoog

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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 2). 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.

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. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

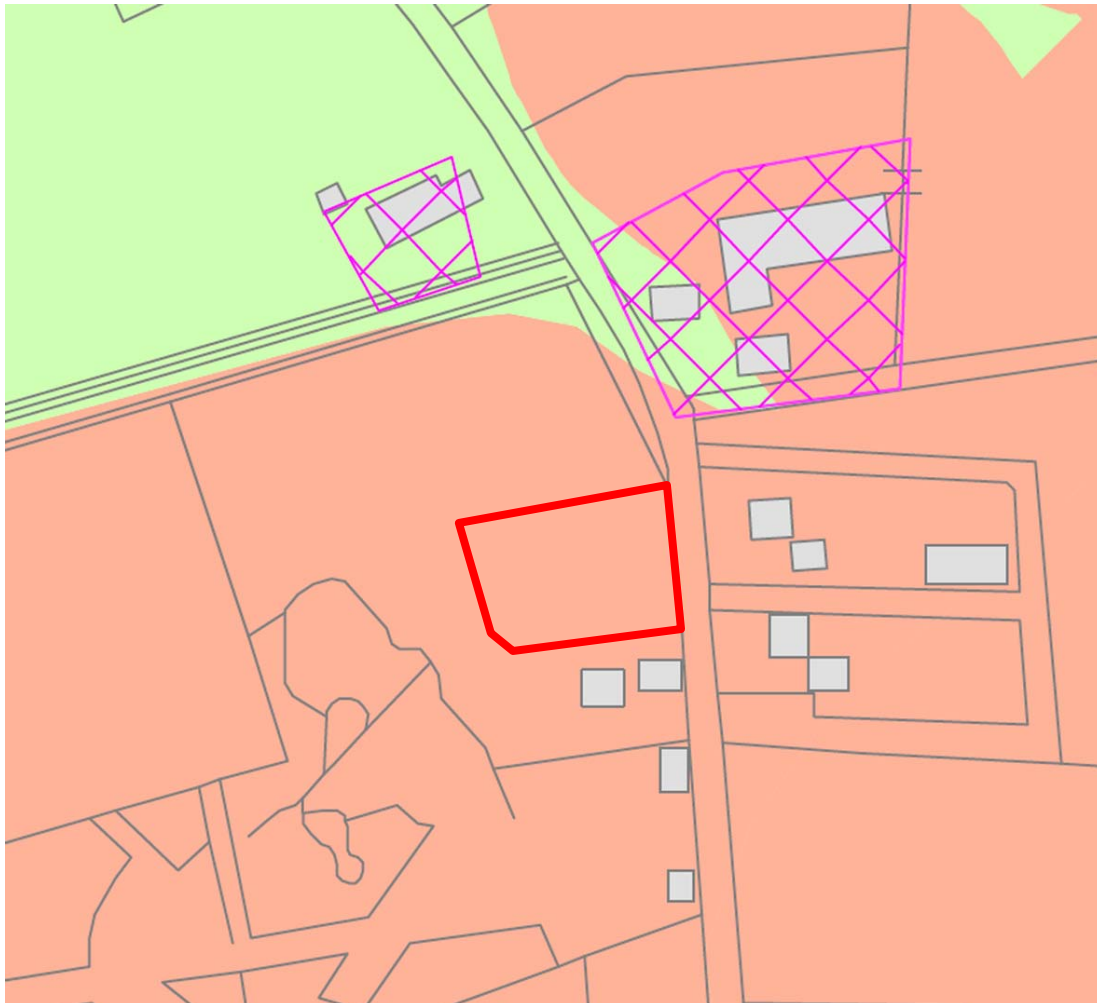
Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied zelf en in de naaste omgeving geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. De noordelijk gelegen aanwezige cultuurhistorisch waardevolle aanwezig laanbeplanting aan de Lange Dreef blijft onaangetast.

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.



archeologische verwachting

- Hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit één of meer van de onderscheiden perioden (Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen).

advies

Archeologisch onderzoek noodzakelijk voor bodemingrepen dieper dan de bouwvoor. Het archeologisch (voor)onderzoek zal met name gericht moeten zijn op vindplaatsen uit één of meer van de onderscheiden perioden. De aard en omvang van het archeologisch (voor)onderzoek wordt sterk bepaald door de aard en omvang van de te verwachten archeologische resten, alsmede 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 (zie hoofdstuk 9 van het rapport).

Uitsnede archeologische beleidskaart buitengebied, gemeente Halderberge

Beleid gemeente Halderberge

De gemeente Halderberge heeft in 2005 de archeologische verwachtings- en advieskaart vastgesteld.

Op de archeologische verwachtingskaarten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is onderscheid gemaakt in zones met een hoge, middelhoge, lage en onbekende archeologische verwachting.

In algemene zin kan gesteld worden dat, indien bodemingrepen niet vermeden kunnen worden, het de voorkeur heeft deze zoveel mogelijk plaats te laten vinden in zones met een lage of een onbekende archeologische verwachting. Voor deze gebieden is feitelijk geen archeologische onderzoek noodzakelijk en er gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming.

Ten aanzien van de zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting geldt dat archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper dan 50 cm.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van de gemeentelijke beleiduitgangspunten uit de beleidsnota zou archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Echter, in het vigerende bestemmingsplan is het beschermingsregime ten aanzien van archeologie vertaald in dubbelbestemmingen. Onderhavig plangebied valt onder de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2', in de regeling van deze dubbelbestemming is vastgelegd dat er geen omgevingsvergunning noodzakelijk is voor bodemingrepen welke een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m². Uitgaande van een bebouwingsoppervlak van circa 330 m² (inclusief bijgebouwen) is geen omgevingsvergunning vereist voor onderhavig plan. Derhalve wordt een archeologisch onderzoek ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de aspecten cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door Econsultancy is in mei 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 1, rapportnummer; 14043364). Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel V. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen – op basis van onderhavige quickscan – goed mogelijk is.

Soortgroep		Geschiedt habitat	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	buiten broedseizoen bouwrijp maken of vooraf controle op broedgeval uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		mogelijk	mogelijk	nee	nee	zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als haas en egel
Amfibieën		mogelijk	mogelijk	nee	nee	zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		Op > 10 km	nee	nee	nee	-
EHS		Op 0 m	nee	nee	nee	-

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Daar er geen spoortraject in de nabijheid van het plangebied is gelegen wordt in deze paragraaf alleen getoetst aan het aspect wegverkeerslawaaï.

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. Onderstaande tabel 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

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

Door Econsultancy is in mei 2014 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa uitgeoerd (bijlage 2, rapportnummer; 14043364-3365).

De te onderzoeken weg zijn de Vierschaarstraat en de Lange Dreef. De wegen zijn buitenstedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken. De geluidszone bedraagt 250 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh).

Voor nieuwe woningen bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh). Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Halderberge) tot 53 dB (art. 83 lid 1 Wgh).

De verkeersgegevens van de wegen zijn verstrekt door de gemeente. Door de opdrachtgever is aangegeven dat de woning op tenminste 28 meter uit de kant van de Vierschaarstraat komt te liggen en circa 60 meter uit de wegas van de Lange Dreef komt te liggen. Ter plaatse zijn de wegen respectievelijk 4,5 meter en 3,5 meter breed. De berekeningen zijn verricht aan de hand van Standaard rekenen meetvoorschrift, geluid, 2012 en met behulp van het programma SRM 1 (Stillerverkeer.nl). Uit de

berekeningen blijkt dat zowel ten gevolge van de Vierschaarstraat en de Lange Dreef de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering en geur

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).

Beoordeling

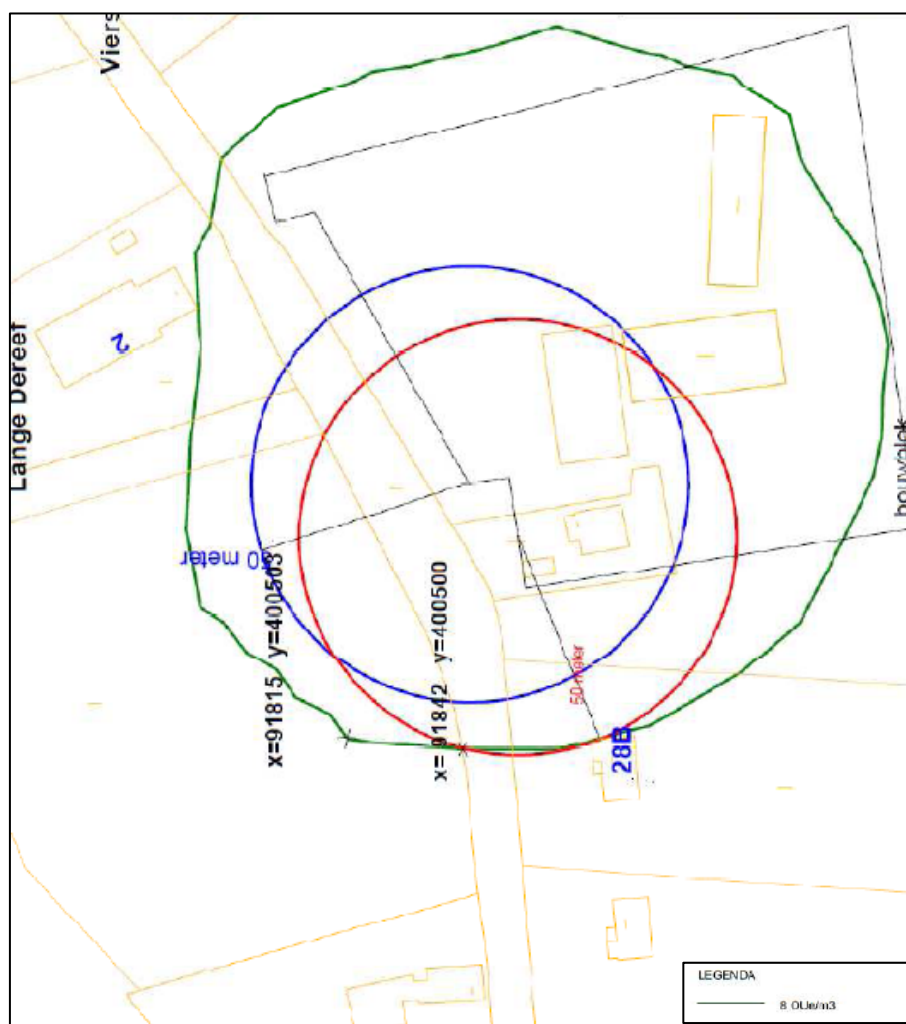
In paragraaf 2.1 is reeds aangegeven dat er diverse bedrijven gelegen zijn in de naaste omgeving van het plangebied.

Geur: Intensieve veehouderij, Vierschaarstraat 30

De intensieve veehouderij aan de Vierschaarstraat 30 is het meest dichtbij gelegen en daarmee ook vanuit milieukundig oogpunt het meest relevant. In het kader van ingestelde beroep tegen de opgenomen regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge 2011' die de bouw van onderhavige woning mogelijk maakt, is een geuronderzoek uitgevoerd. Uit dit geuronderzoek (bijlage 3, rapportnummer; 14020512) blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

In de conclusie van het onderzoek wordt gesteld dat indien de nieuw te bouwen woning gebouwd wordt buiten de contouren, is ter plaatse van het geurgevoelige object in kwestie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd en wordt de veehouderij niet (onevenredig) in zijn belangen geschaad.

De juridische regeling van onderhavig plan is zodanig opgesteld dat het woonvlak 'Wonen' waarbinnen de nieuw te bouwen woning gerealiseerd mag worden, buiten de geurcontour gelegen is van de nabij gelegen intensieve veehouderij.



De geurcontour van de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied

Akoestiek: Intensieve veehouderij, Vierschaarstraat 30

Ten aanzien van het aspect akoestiek geldt een hindercontour van 30 meter voor dit bedrijf (uitspraak ABRS Buitengebied Halderberge 2011, sub 21.1).

De dichtbij gelegen afstand van het bestemmingsvlak 'Wonen' uit onderhavig wijzigingsplan, dat is opgenomen ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning van de initiatiefnemer, tot het bouwvlak van de betreffende intensieve veehouderij, betreft 40 meter. Hierdoor wordt het bedrijf niet belemmerd in haar functioneren. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er geen grond is om aan te nemen dat het aspect akoestiek een belemmering veroorzaakt voor onderhavig plan.

Overige bedrijven

De overige bedrijven in de naaste omgeving van het plangebied betreft allereerst een aannemingsbedrijf aan de Vierschaarstraat 13a dat met name gericht is op grondverzet, kunstwerken en drainagewerkzaamheden ten behoeve van de weg- en waterbouw. Op basis van de VNG-brochure geldt een hindercontour van 50 meter

(sbi-2008 41, 42 en 43) voor dit bedrijf. Dit bedrijf is op circa 180 meter van het plangebied en veroorzaakt derhalve geen belemmeringen.

Tevens is er caravanstalling (Vierschaarstraat 13b) en een dierenartsenpraktijk (Vierschaarstraat 7) aanwezig in de omgeving van het plangebied. Deze functies hebben een maximale hindercontour van respectievelijk 30 meter en 10 meter en zijn op een ruime hoeveelheid van deze afstanden gelegen van het plangebied. Derhalve vormen deze bedrijfsmatige functies eveneens geen belemmeringen voor onderhavig plan.

Tot slot zijn er enkele agrarische bedrijven (niet zijnde intensieve veehouderijen) aanwezig in de omgeving van het plangebied. Al deze bedrijven zijn op een afstand van meer dan 200 meter gelegen waardoor deze niet voor een belemmering zullen zorgen.

Conclusie

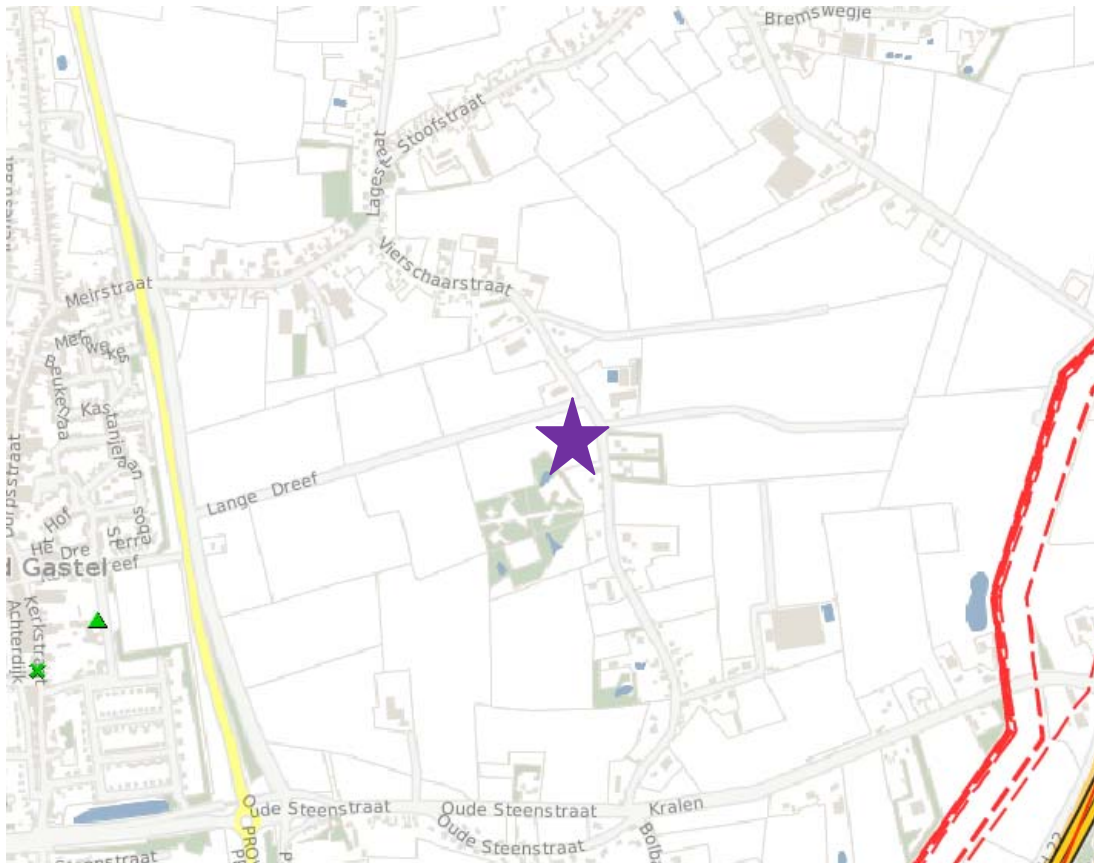
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering en geur geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

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



Veiligheidsafstanden

☒ [Risicocontour 10-6/ir](#)



☒ [Maatregelzone kerncentrale](#)



Evacuatiezone



Jodiumprofylaxe-zone



Schuilzone

☒ [Veiligheidsafstand vuurwerk](#)



Professioneel vuurwerk



Consumentenvuurwerk

☒ [Zone 1 vliegveld](#)



☒ [Zone defensie](#)



Zone A



Zone B



Zone C

Ongevallen gevaarlijke stoffen

Inrichtingen

☒ [LPG](#)

☒ [Opslag](#)

☒ [Ammoniak](#)

☒ [Emplacement](#)

☒ [Vervoer](#)

☒ [Vuurwerk](#)

☒ [Nucleair](#)

☒ [Defensie](#)

☒ [Overig](#)

☒ [BRZO](#)

☒ [Terreingrens](#)

Transport

☒ [Weg](#)

☒ [Spoorweg](#)

☒ [Waterweg](#)

☒ [Buisleiding](#)

Kwetsbare objecten

☒ [Woonverblijf](#)

☒ [Hotel/ pension](#)

☒ [Onderwijsinstelling](#)

☒ [Ziekenhuis](#)

☒ [Tehuis](#)

☒ [Publieksgebouw](#)

☒ [Kantoor/ bedrijf](#)

☒ [Ander object](#)

Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant



= plangebied

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (Nvgs van 2006). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

Met de Nvgs is beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. De dichtsbij gelegen inrichtingen liggen op ruim 1.500 m ten oosten en ten westen van het plangebied. Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. De dichtsbij gelegen route betreft de A17 welke op ruim 1.100 meter gelegen is. Ook is het plangebied niet gelegen nabij buisleidingen. Deze liggen op ruim 800 meter ten oosten van het plangebied. Tenslotte kan ten aanzien van het deelaspect luchthavens geconcludeerd worden dat de ligging van het plangebied het radarverstoringgebied van de vliegbasis Woensdrecht niet voor belemmeringen zorgt. Zie ook paragraaf 4.13.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium (ten tijde van de omgevingsvergunning) van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

4.11 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.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. De norm voor fijnstof (PM10) moet in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO2 uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van één woning. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.12 Ladder duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Op basis van een uitspraak van de ABRS (201302867/1/R4, datum 18 december 2013)) mag gesteld worden dat de bouw van één woning niet gezien hoeft te worden als een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd.

Onderhavig plan voorziet in het juridisch mogelijk maken van een vrijstaande woning middels een wijzigingsbevoegdheid. Gesteld kan worden dat bij het opnemen van de betreffende wijzigingsbevoegdheid in het moederplan, de gemeentelijke behoefte reeds afgewogen is. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat een (verdere)toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

4.13 Radarverstoringsgebied vliegveld Woensdrecht

Het radarverstoringsgebied behorende bij de radar welke is gesitueerd op vliegbasis Woensdrecht, ligt over de gehele gemeente Halderberge. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen ter beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 63 meter boven NAP kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld. Zij kunnen derhalve niet worden toegestaan tenzij onderzoek aantoont dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. In dit bestemmingsplan worden dergelijke hoogtes niet mogelijk gemaakt, waardoor verstoring niet aan de orde is. Het opnemen van aanvullende regels is derhalve niet relevant.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemene opzet

Het onderhavige wijzigingsplan is het resultaat van het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals die opgenomen is in het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011', vastgesteld op 22 september 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge, dat als moederplan beschouwd wordt. Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

5.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het recent vastgestelde 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'.

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 het vastgestelde bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'.

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels 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.

5.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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. Voor een omschrijving van de meeste begrippen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'.

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. Voor een omschrijving van de wijze van meten wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Agrarisch

Voor de regels van deze bestemming wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'.

Wonen

Voor de regels van deze bestemming wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'. Hierbij is echter wel de voorwaarde toegevoegd dat de inhoudsmaat van woningen niet meer mag bedragen dan 1.500 m³. Deze toevoeging is gedaan op basis onderdeel 66 van de uitspraak van de ABRS (nummer: 201112348/1/R3). Deze uitspraak is als bijlage toegevoegd aan onderhavige rapportage.

Waarde - Archeologie 2

Voor de regels van deze (dubbel)bestemming wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Voor de algemene regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge 2011'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

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.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het wijzigingsplan 'Vierschaarstraat, Oud Gastel - Ruimte voor Ruimte woning'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 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.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

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 projectafwijkingbesluit. 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.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Op basis van art. 6.2.1a onder b en c zijn er geen verhaalbare kosten dan de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Derhalve is geen exploitatieplan nodig. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening en daarnaast een overeenkomst afsluiten met betrekking tot planschade. De 'Aanvullende voorwaarden' (planschade e.d.) zijn 17 april 2014 ondertekend en hebben kenmerk 295203.

Tevens is er reeds een overeenkomst gesloten aangaande aanschaf van de benodigde bouwtitel.

7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZE

7.1 (Voor)overleg

Op grond van de Bro (artikel 3.1.1 lid 1 in combinatie met artikel 1.1.1 lid 3) dienen wijzigingsplannen ter vooroverleg aan de vooroverlegpartners te worden aangeboden. Onderhavig plan is derhalve in dat kader aangeboden aan de (voor)overlegpartners. Uit deze aanbieding zijn geen opmerkingen naar voren gekomen welke inhoudelijke consequenties hebben voor onderhavig plan.

7.2 Planprocedure

Ingevolge de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (wet UOV) dienen alle ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) te worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dit betekent dat het college het wijzigingsplan zes weken ter inzage dient te leggen, zodat belanghebbenden hun zienswijzen naar voren kunnen brengen. Hierna nemen burgemeester en wethouders een besluit over vaststelling van het wijzigingsplan en nemen daarbij ook een standpunt in met betrekking tot de ingediende zienswijzen. De indieners van de zienswijzen worden hierover geïnformeerd. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit burgemeester en wethouders kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.3 Tervisielegging

Onderhavig plan heeft tot en met 19 november 2014 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er in totaal zes zienswijzen binnen gekomen. Een samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de zienswijzennota welke als bijlage 7 is bijgevoegd aan onderhavig plan.

