

WIJZIGINGSPLAN
JAN TEUNISSTRAAT 12
OUDENBOSCH
GEMEENTE HALDERBERGE

NL.IMRO.1655.BPW6012-C001

Crijns Rentmeesters bv

B. Goertz & G.J.P Bosmans

Juli 2018

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.2.1 Ligging van het plangebied	5
1.2.2 Begrenzing plangebied	6
1.2.3 Juridische status van het plangebied	6
1.3 Leeswijzer	7
2. HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Functionele structuur	8
2.3 Huidige invulling plangebied	8
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	11
3.1 Beoogde planologische situatie	11
3.2 Landschappelijke inpassing	11
4. BELEIDSKADER	14
4.1 Provinciaal beleid	14
4.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	14
4.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	14
4.1.3 Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	17
4.2 Gemeentelijk beleid	19
4.2.1 Structuurvisie Halderberge 2025	19
4.2.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge'	20
5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN	22
5.1 Agrarische bedrijven	22
5.1.1 Inleiding	22
5.1.2 Voorgrondbelasting	22
5.1.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	23
5.1.4 Belangenafweging	23
5.2 Geluid	23
5.3 Bodem	23
5.4 Waterhuishouding	24
5.4.1 Inleiding	24
5.4.2 Relevant beleid	24
5.5 Luchtkwaliteit	26
5.6 Bedrijven en milieuzonering	26
5.7 Externe veiligheid	27
5.7.1 Inleiding	27
5.7.2 Risico's	28
5.7.3 Bedrijven	28
5.7.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen	29
5.7.5 Kabels en leidingen	30
5.7.6 Verantwoording groepsrisico	31
5.8 Besluit m.e.r.	32

VASTGESTELD

6. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	33
6.1 Archeologie	33
6.1.1 Verdrag van Valletta	33
6.1.2 Archeologiebeleid gemeente Halderberge	33
6.2 Cultuurhistorie	34
6.2.1 Historie Halderberge	34
6.2.2 Beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge	36
6.3 Natuur	36
6.3.1 Inleiding	36
6.3.2 Gebiedsbescherming	36
6.3.3 Soortenbescherming	36
7. PLANOPZET	38
7.1 Plansystematiek	38
7.2 Verbeelding	38
7.3 Regels	38
8. UITVOERBAARHEID	39
8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	39
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
8.3 Omgevingsdialoog	39
9. PROCEDURE	40
9.1 Procedure	40
9.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	40

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Vooroverleg reacties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van het plangebied aan Jan Teunisstraat 12 te Oudenbosch. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is eigenaar van het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied is het 'Buitengebied Halderberge' uit 2011 het vigerende bestemmingsplan. Gemeente Halderberge is doende met een herziening van dit voorheen vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' is thans in procedure. Tegen dit plan is een voorlopige voorziening afgewezen d.d. 24 mei 2018. Derhalve wordt in dit wijzigingsplan verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' uit 2011 en de herziening hiervan uit 2017.

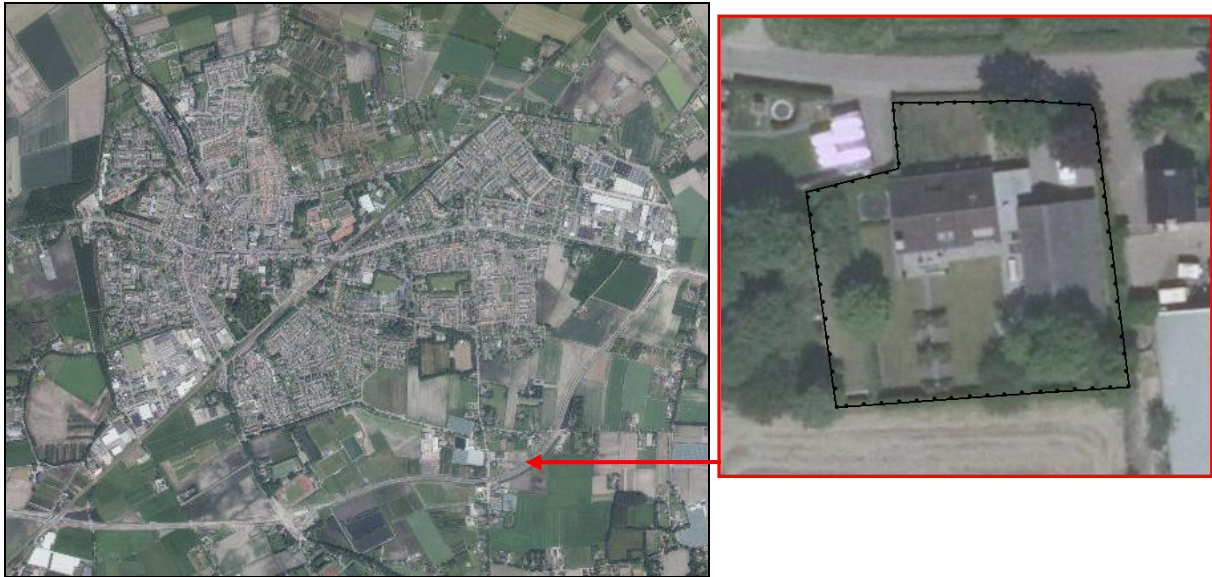
Het plangebied aan de Jan Teunisstraat 12 is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' thans bestemd als 'Bedrijf' en was voorheen in gebruik ten behoeve van een groothandel in olieproducten. Thans is de locatie niet meer als zodanig in gebruik en dient ter plaatse een passende herbestemming plaats te vinden. Artikel 6.6.3 van het voorheen vigerende bestemmingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid tot omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar een reguliere woonbestemming.

In onderhavig wijzigingsplan wordt aangetoond dat de beoogde herontwikkeling voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden. Vooruitlopend wordt de ontwikkeling reeds getoetst aan artikel 6.5.2 van het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' voor het herbestemmen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied aan Jan Teunisstraat 12 te Oudenbosch is gelegen ten zuidoosten van de kern Oudenbosch, in de gemeente Halderberge. Navolgende figuur betreft een luchtfoto waarop de ligging van het plangebied is aangegeven en de locatie is uitgelicht.



Figuur 1: Ligging plangebied Jan Teunisstraat 12 te Oudenbosch

1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied aan Jan Teunisstraat 12 bestaat uit de kadastrale percelen bekend als gemeente: Oudenbosch, sectie F, nummers 111 en 112. Het plangebied kent een oppervlakte van 1.803 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied Jan Teunisstraat 12

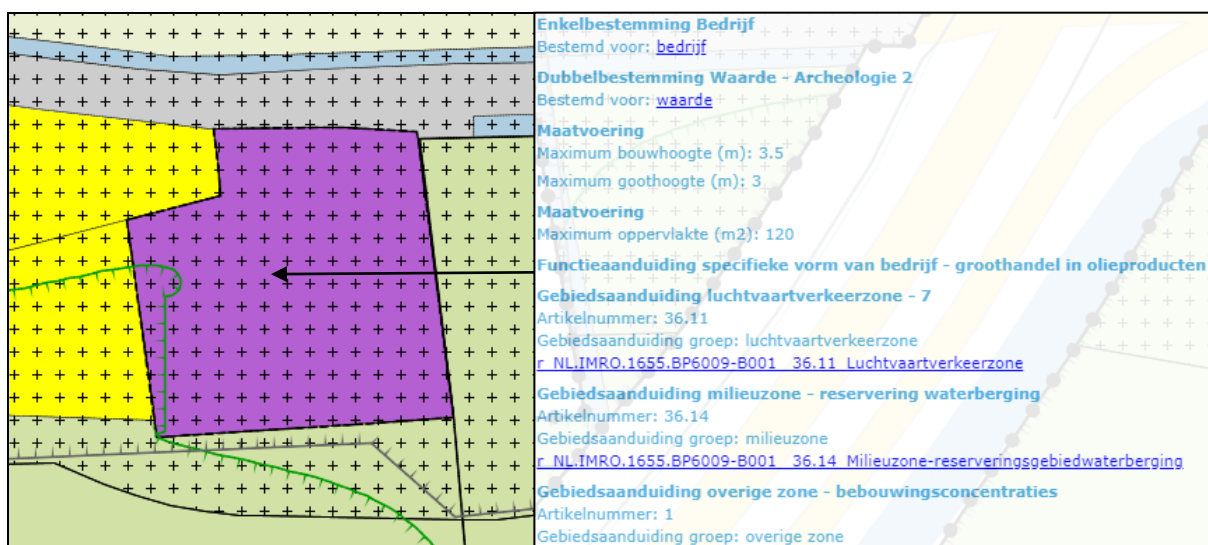
1.2.3. Juridische status van het plangebied

De gemeenteraad van Halderberge heeft op 12 oktober 2017 het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' is beroep ingesteld en is thans nog in procedure. Derhalve is tot dusver het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' het vigerende

bestemmingsplan. In onderhavig wijzigingsplan wordt de beoogde herontwikkeling derhalve getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' alsmede het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'.

Het plangebied aan Jan Teunisstraat 12 kent in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Ter plaatse is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in olieproducten' opgenomen. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - 7' en 'overige zone - bebouwingsconcentraties'. Ter plaatse gelden de maatvoeringen 'maximum bouwhoogte (m): 3.5', 'maximum goothoogte (m): 3' en 'Maximum oppervlakte (m2): 120'.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Aanwijzing plangebied Jan Teunisstraat 12 in bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'

Omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' is binnen de regels van het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' niet rechtstreeks mogelijk. Wel wordt in artikel 6.6.3 en de eerste planherziening uit 2017 welke 24 mei 2018 in werking is getreden (ingevolge art.6.5.2) de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsprocedure de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft de relevante milieuaspecten weer. Hoofdstuk 6 gaat in op de overige relevante planologische aspecten. In hoofdstuk 7 volgt de planopzet en in hoofdstuk 8 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 9 gaat ten slotte in op de procedure.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

De gemeente Halderberge ligt in West-Brabant op de overgang van zand naar klei. De gemeente wordt aan de noordzijde begrensd door de Mark en de Dintel. Omliggende gemeenten zijn met de wijzer van de klok mee Moerdijk, Etten-Leur, Rucphen, Roosendaal en Steenbergen. De gemeente Halderberge is in 1997 ontstaan uit een samenvoeging van de voormalige gemeenten Hoeven (kernen Hoeven en Bosschenhoofd), Oudenbosch en Oud en Nieuw-Gastel (kernen Oud Gastel en Stampersgat). Het grondgebied beslaat circa 75 km². In termen van voorzieningen kent Oudenbosch van oudsher de meeste voorzieningen.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Oudenbosch, in de bebouwingsconcentratie 'Albanoweg'. De Jan Teunisstraat betreft een doorgaande weg. Ten westen van het plangebied zijn voornamelijk woonfuncties gesitueerd. Ten oosten van het plangebied zijn overwegend agrarische functies gelegen. Deze agrarische functies bestaan voornamelijk uit boomteelt. Direct ten zuidoosten van het plangebied is de provinciale weg N640 gesitueerd. Deze rondweg doorsnijdt de Jan Teunisstraat ten oosten van het plangebied.

2.3 Huidige invulling plangebied

Ter plaatse van Jan Teunisstraat 12 was voorheen een groothandel in olieproducten gevestigd. Deze onderneming is reeds in 2002 gestaakt. Op het plangebied bevindt zich een vrijstaand woonhuis. Ten zuidoosten van de huidige bedrijfswoning bevindt zich een loods van 110 m². Aan deze loods is een garage aangebouwd van circa 65 m². Ten zuiden van de loods bevindt zich een afhang van 15 m² ten behoeve van opslag van haardhout.

Het plangebied is reeds uitgebreid landschappelijk ingepast. Het plangebied is geheel omgeven door beukenhagen. Achter op het perceel bevinden zich enkele essen en een kersenboom. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de locatie in de huidige situatie.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied Jan Teunisstraat 12

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie waarbij de bedrijfswoning is weergegeven, de loods, bijgebouwen en het achterliggende perceel.



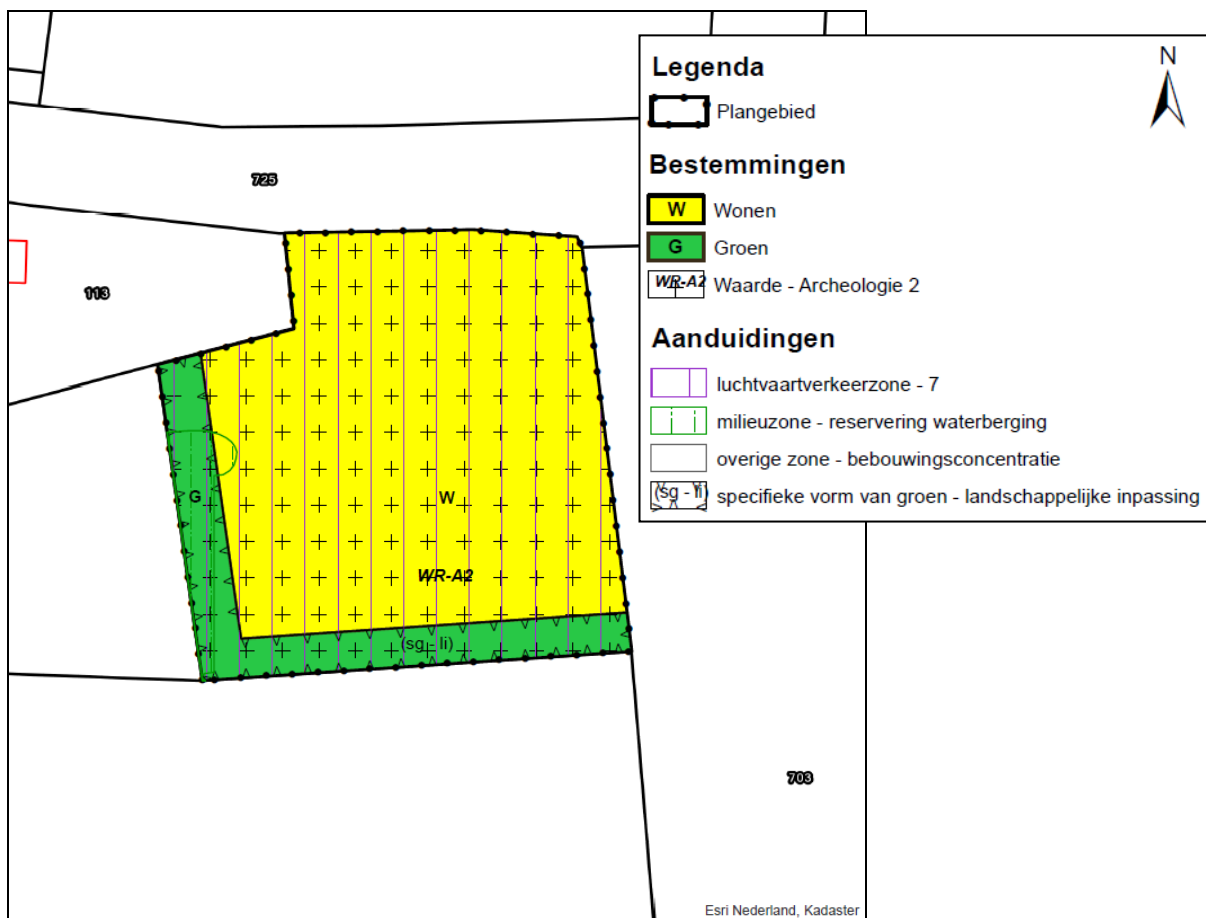


Figuur 5: Huidige situatie planlocatie Jan Teunisstraat 12

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Beoogde planologische situatie

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de huidige bestemming 'Bedrijf' gedeeltelijk omgezet naar de bestemming 'Wonen' en deels naar 'Groen'. De woonbestemming kent een oppervlakte van 1.497 m². De beoogde woonbestemming omvat de bestaande woning met bijbehorende loods, garage en een afdak. De loods zal worden gebruikt ten behoeve van opslag, uitsluitend voor persoonlijk gebruik. De bestemming 'Groen' omvat 306 m² en is bestemd voor aanleg, beheer en instandhouding van landschappelijke inpassing. Navolgend is de beoogde planologische situatie van het plangebied na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 6: Beoogd planologisch regime Jan Teunisstraat 12

Middels de beoogde herontwikkeling wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 6.6.3 van het voorheen vigerende bestemmingsplan en de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.5.2 zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'. In paragraaf 4.2.2 wordt dit nader uitgewerkt.

3.2 Landschappelijke inpassing

In samenhang met de planologische ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied dient tevens sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Het plangebied is zorgvuldig ingepast met hagen, struiksoorten en bomen. De gronden rondom de bebouwing zijn aangelegd als siertuin. In de tuin is zowel sprake van inheemse als uitheemse plantensoorten.

De voortuin is afgeschermd van de straat middels een laagblijvende gesneden beukenhaag. Aan de west- en zuidzijde van het perceel bevindt zich een beukenhaag van circa 2 meter hoog. Aan de zuidzijde van het perceel bevinden zich diverse essen en een kersenboom. De bestaande landschappelijke inpassing blijft middels de beoogde herontwikkeling gehandhaafd. Dit is geborgd in de regels van dit wijzigingsplan. Navolgende figuren tonen de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 7: Huidige landschappelijke inpassing Jan Teunisstraat 12

De omschakeling van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning valt in het kader van de notitie 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' te classificeren als een categorie 2 ontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied aan de Jan Teunisstraat 12 is thans reeds sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In de toekomstige situatie blijft de huidige landschappelijke inpassing gewaarborgd. Circa 17% van het plangebied krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing. Deze groen zijn uitsluitend bestemd voor aanleg, beheer en instandhouding van landschappelijke inpassing. In navolgende figuur is de landschappelijke inpassing uitgewerkt in een situatieschets.



Figuur 8: Beoogde landschappelijke inpassing Jan Teunisstraat 12

4. BELEIDSKADER

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

4.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.1.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant (juli 2017), navolgend Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

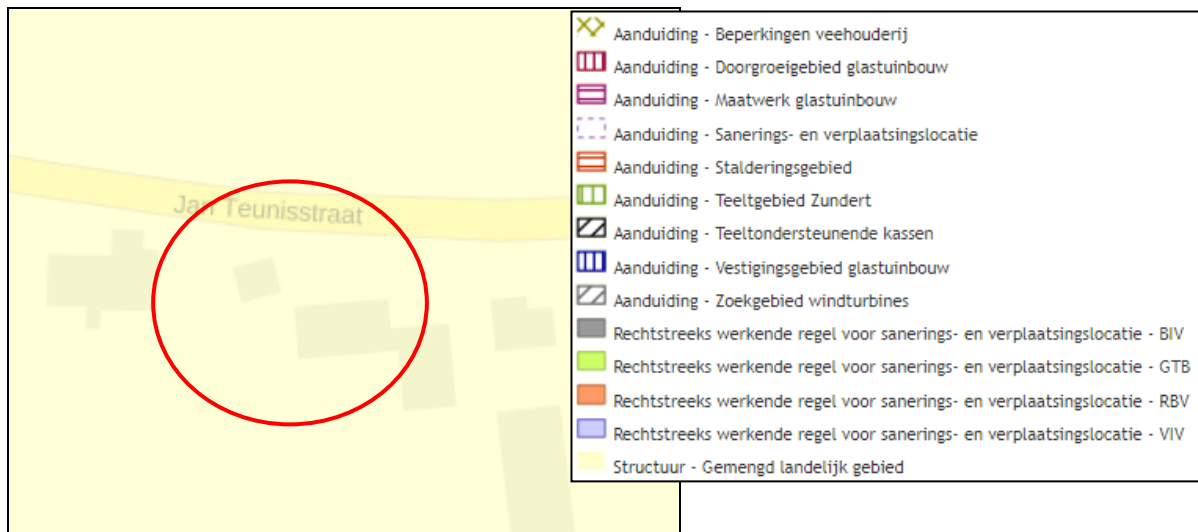
De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

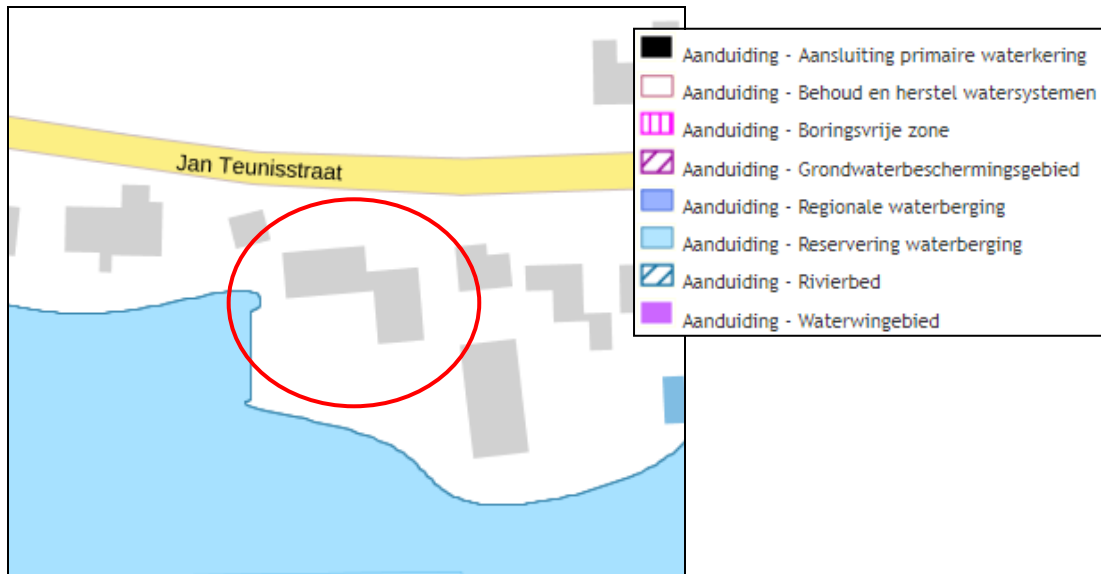
4.1.2.2 Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte

Navolgende figuren geven de aanduidingen ter plaatse van het plangebied in de Verordening ruimte weer.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft het gemengd landelijk gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Binnen het gemengd landelijke gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. De omzetting van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming is passend op een locatie binnen de het gemengd landelijke gebied.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'water'

Het plangebied is op de themakaart 'water' aangeduid als (deels) gelegen binnen een 'reserveringsgebied voor waterberging'. De artikelen 13 en 14 uit de Verordening ruimte zijn gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. In de artikelen zijn de minimale eisen verwoord die in het wijzigingsplan moeten zijn opgenomen. Uiteraard kan een gemeente ervoor kiezen om meer regels op te nemen die strekken tot behoud van het waterbergend vermogen van het gebied en het tegengaan van ingrepen die een negatief effect kunnen hebben op het waterbergend vermogen. De beoogde ontwikkeling ziet op de omschakeling van een bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming. De beoogde ontwikkeling, waarbij fysiek geen veranderingen plaatsvinden, is niet in strijd met regels uit de Verordening ruimte voor wat betreft waterdoelstellingen.

Het plangebied is niet aangeduid op de andere themakaarten van de Verordening ruimte.

4.1.2.4 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald.

De beoogde herontwikkeling aan Jan Teunisstraat 12 vindt plaats op een bestaande bedrijfslocatie. Beoogd wordt de huidige bedrijfswoning om te schakelen naar een reguliere burgerwoning, met behoud van totaal 190 m² aan bijgebouwen, waaronder de schuur, carport en een houtafdak. De oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied zal als gevolg van de herontwikkeling gelijk blijven. De beoogde herontwikkeling past binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het

stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen perceel te laten plaatsvinden. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Een nadere uitwerking van het gemeentelijk beleid is uitgewerkt in paragraaf 4.2.1.

4.1.2.5 Artikel 7.7 Wonen

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat in 'Gemengd landelijk gebied' alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Lid 5 van dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overbodige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning, maar enkel de omzetting naar een reguliere burgerwoning. De woning zal niet worden gesplitst in twee wooneenheden. Omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is daarmee passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

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

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

De notitie biedt:

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

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

Deze invloed wordt onder meer bepaald door:

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

De beoogde herontwikkeling is passend binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. Ter plaatse van het plangebied wordt een bedrijfswoning positief herbestemd. De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing en bedrijfsmatig hergebruik wordt uitgesloten.

Hiermee rekening houdend heeft de regio de volgende categorieën onderscheiden:

- Categorie 1:

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

- Categorie 2:

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

- Categorie 3:

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

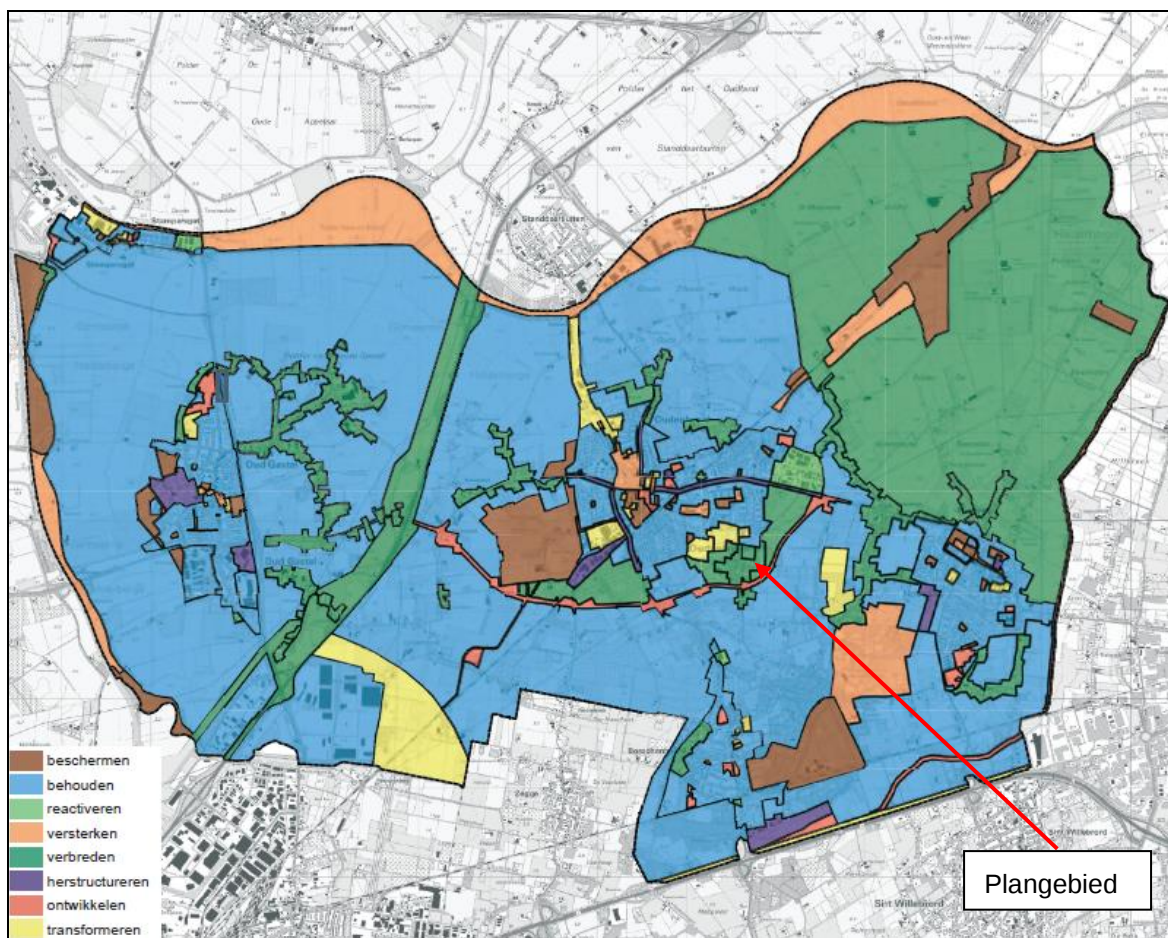
De beoogde herontwikkeling van het plangebied valt te typeren als een categorie 2 ontwikkeling. Bij deze categorie is een goede landschappelijke inpassing van het bouw-, of bestemmingsvlak vereist. Daarmee wordt beoogd om het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen, zodanig dat de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouw-/bestemmingsvlak.

Het plangebied aan de Jan Teunisstraat is reeds zorgvuldig landschappelijk ingepast. Ter plaatse is een siertuin aangelegd. De thans aanwezige landschapselementen blijven behouden. Dit wordt geborgd in de regels van onderhavig wijzigingsplan. In paragraaf 3.2 wordt deze landschappelijke inpassing verder toegelicht. Het beplantingsplan is als bijlage toegevoegd aan de regels van onderhavig wijzigingsplan. Met de beoogde herontwikkeling wordt invulling gegeven aan de eisen zoals deze worden gesteld in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie Halderberge 2025

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



Figuur 11: Uitsnede overzichtskaart strategieën gemeente Halderberge

Het plangebied is gelegen binnen een zone 'Verbreden'. Voor de zone 'Verbreden' is de volgende strategie van toepassing: 'tevreden over huidige (hoofd)functie en kwaliteit, zorgen over de toekomstbestendigheid van de hoofdfunctie; faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering'. Middels de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van de het plangebied een passende herbestemming gevonden voor een voormalige bedrijfslocatie. Ter plaatse wordt een bedrijfswoning positief herbestemd als reguliere burgerwoning. De herontwikkeling is daarmee passend binnen de kaders van de structuurvisie.

4.2.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' het vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied kent in het bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge' de bestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone - 7', 'overige zone – bebouwingsconcentraties'.

Binnen de regels van de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling van het plangebied getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 6.5.2 van het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'.

6.5.2 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'

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

a Het bedrijf ter plaatse is beëindigd.

De bedrijfsactiviteiten zijn in 2002 reeds beëindigd.

b Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m² met daarin de voormalige bedrijfswoning met bijhorende bouwwerken, erven en verhardingen. Gelijktijdig vindt wijziging plaats van de overige gronden naar de overeenkomstig aangrenzende bestemming Agrarisch, 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';

De bestemming 'Wonen' omvat de bebouwing en verharding en tuin en kent een oppervlakte van 1.497 m².

c De voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij:

1 maximaal 10% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m² of aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².

2 in uitzondering op sub c1 ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' maximaal 20% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m² of aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².

Binnen het plangebied wordt geen bebouwing toegevoegd of gesaneerd. De bestaande bebouwing blijft behouden als bijgebouw bij de woning. Deze bebouwing bestaat 190 m².

d Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';

De landschappelijke inpassing wordt geborgd in de regels van onderhavig wijzigingsplan. Tevens wordt ten behoeve van deze landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen' opgenomen.

e Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen gehandhaafd te blijven;

Ter plaatse is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

f De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Middels onderhavige ontwikkeling worden geen omliggende bedrijfsbestemmingen belemmerd. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

g De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Ter plaatse is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

h Er dient te worden voldaan aan de parkeernorm zoals aangegeven in artikel 39.2.

Ter plaatse is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De beoogde omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' past binnen de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

4.7.5 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Ingevolge het vastgestelde bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' zijn Burgemeester en wethouders bevoegd binnen de bestemming 'Wonen' een hoger aantal vierkante meters bijgebouwen toe te staan. Op grond van dit artikel wordt gemotiveerd dat 190 m² aan bijgebouwen bij de woning gehandhaafd blijft. In geval van een bebouwingsgebied groter dan 400m² betreft dit 100 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 400 m². De bestemming 'Wonen' bedraagt 1.497 m². Ter plaatse blijft 190 m² bijgebouwen behouden.

5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 Agrarische bedrijven

5.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

5.1.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

In de omgeving (500 meter) van het plangebied is slechts één agrarisch bedrijf gevestigd, te weten aan Jan Teunisstraat 24. Op deze veehouderij zijn navolgende dieren aantallen vergund:

4731 SN, Jan Teunisstraat 24, OUDENBOSCH, HALDERBERGE

Beschikingsdatum: 17-02-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	14	70	0	21	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100		bedrijf	2,10	14	29	0	3	0	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100		bedrijf	3,10	1	3	0	1	0	0
K4	pony's in opfok (jonger dan 3 jaar)	K4.100		bedrijf	1,30	1	1	0	0	0	0
Totaal						30	103	0	25	0	0

Figuur 12: Actueel vergunde situatie Jan Teunisstraat 24 (Bron: Web BVB-Brabant)

Op deze veehouderij worden geen dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor voor is vastgesteld. Derhalve geldt de vaste normafstand van 50 meter. Deze

VASTGESTELD

veehouderij is gelegen op ruim 500 meter tot het plangebied en vormt geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

5.1.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie. Gezien het feit dat er in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld wordt verondersteld dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van een goed niveau is. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.4 Belangenafweging

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de omliggende veehouderijen en het plangebied zijn reeds functies gelegen die de veehouderijbedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden belemmeren. De omliggende veehouderijbedrijven worden door de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan thans het geval is.

5.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande woningen binnen het plangebied geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde herontwikkeling heeft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen tot gevolg. In het kader van de herontwikkeling wordt dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

5.3 Bodem

Middels de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied geen bebouwing toegevoegd. Ter plaatse van Jan Teunisstraat 12 is in het verleden reeds een bodemonderzoek uitgevoerd door Witteveen en Bos. Dit bodemonderzoek vormde destijds geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Onderhavig bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage bij dit wijzigingsplan. Een update van het bodemonderzoek is uitgevoerd door Bodeminzicht. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

“In de plaatselijk baksteenhoudende bovengrond ter plaatse van het bedrijfsgebouw (BG1) zijn gehalten aan zink, lood en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden.

In de baksteen-/puinhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG2) zijn gehalten aan kobalt, koper, zink, lood en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden.

In de visueel schone bovengrond (BG3) zijn gehalten aan kwik, lood en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden.

In de ondergrond (OG1) is een gehalte aan PCB's gemeten boven de achtergrondwaarde. De verhoogde gehalten zijn deels gerelateerd aan het gebruik van de locatie door de jaren heen en de bijmenging van baksteen en puin. De puin en baksteenhoudende bodemlagen zijn niet asbesthoudend.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes.

De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodem is onverdacht op aanwezigheid van asbest. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde verkoop van het perceel.”

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

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

5.4.2 Relevant beleid

5.4.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden, zonder watervergunning van het dagelijks bestuur, handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur van Waterschap Brabantse Delta niet aangeduid als beschermd gebied of attentiegebied.

5.4.2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Het plangebied is gelegen op Gooreerdgronden, op lemig fijn zand (pZn23). De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 1,4 – 2,0 meter boven NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 80 – 100 centimeter beneden maaiveld.

5.4.2.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van de locatie Jan Teunisstraat 12 wordt geen bebouwing of verharding toegevoegd. Binnen het plangebied wordt eveneens geen verhard oppervlak gesaneerd. Ter plaatse van het plangebied wordt slechts voorzien in de omschakeling van de bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt ook geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

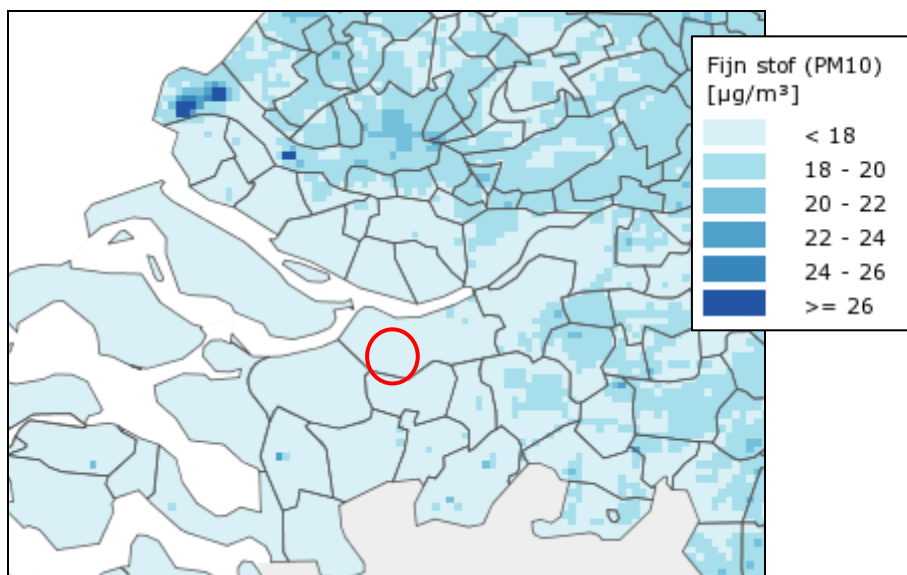
5.4.2.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Aangezien het plan slechts de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

Ter plaatse van het plangebied is overigens sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied was in het jaar 2017 sprake van een fijnstofwaarde van minder dan 18 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$). Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt. Het plangebied bevindt zich ter plaatse van de rode cirkel.



Figuur 13: Uitsnede grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2017) (GCN en GDN)

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst

Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

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

Het plangebied kan door de ligging aan een bebouwingslint in het buitengebied, met in de omgeving zowel bedrijfs-, agrarische- als niet-agrarische locaties, worden gezien als gelegen binnen het 'gemengd gebied'.

De huidige bedrijfswoning is reeds aan te merken als gevoelig ten aanzien van overige niet-agrarische bedrijven in de omgeving. Bij de omzetting naar een woonbestemming blijft deze gevoeligheid gelijk. Er wordt dan ook geen nieuwe gevoelig object toegevoegd aan het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied wordt middels de beoogde herontwikkeling een bedrijfsbestemming omgeschakeld naar een reguliere woonbestemming. Ter plaatse is thans de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in olieproducten' opgenomen. Middels de beoogde herontwikkeling vervalt deze aanduiding.

Ten oosten van het plangebied was voorheen een aardbeienkwekerij in bedrijf. De betreffende locatie is thans aangekocht door provincie Noord-Brabant. Beoogd wordt de locatie om te schakelen naar een reguliere woonbestemming. Ter plaatse is thans nog een agrarische bestemming vigerend. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is het toegestaan ter plaatse een vollegrondse teeltbedrijf te exploiteren. Dergelijke bedrijven vallen in milieucategorie 2, waarvoor richtlijnafstand van 30 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. In het 'gemengd' gebied mag deze afstand worden teruggebracht naar 10 meter. De woning aan de Jan Teunisstraat 12 bevindt zich op een afstand van 13 meter tot de locatie Jan Teunisstraat 14.

De beoogde herontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij

gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht. Dit wijzigingsplan is onder meer getoetst aan de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Halderberge 2012-2015'. De beoogde herontwikkeling is in het kader van externe veiligheid geen bezwaar. Navolgend is dit verder uitgewerkt.

5.7.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

De wetgeving verdeelt gevoelige objecten in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Deze verdeling is gemaakt om bepaalde groepen mensen in het bijzonder te beschermen. Dit onderscheid resulteert in een aantal criteria en anderzijds in met naam genoemde objecten. Onderstaand volgt een korte omschrijving van beide objecten.

Kwetsbare objecten:

Kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van minimaal 50 personen verblijven gedurende een aaneengesloten tijd. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen verminderd zelfredzaam zijn (bv. ziekenhuizen, bejaardenhuizen, kinderdagverblijven, etc.).

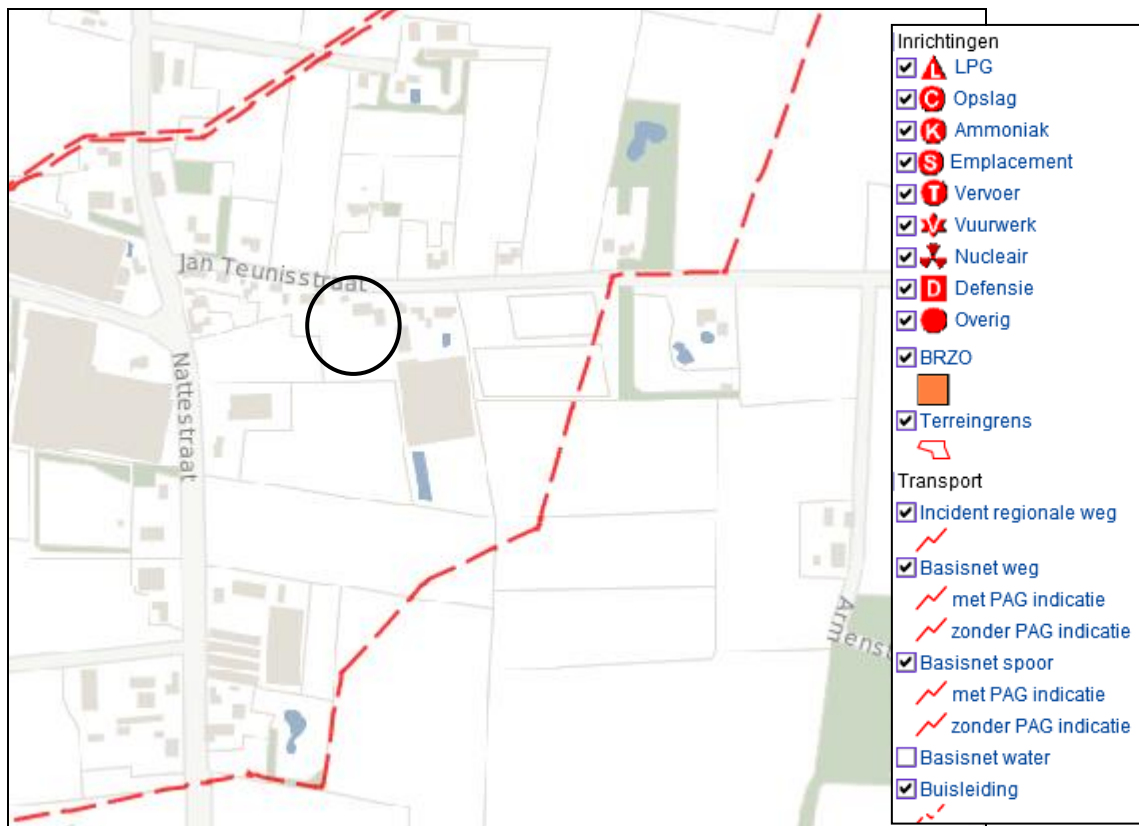
Beperkt kwetsbare objecten:

Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven.

5.7.3 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen binnen een PR-10⁻⁶ contour, noch een invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Navolgende

figuur geeft een uitsnede weer van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied met zwart is omcirkeld.



Figuur 14: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.7.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Halderberge bevinden zich twee spoortracés. Op gemeentelijk grondgebied lopen de trajecten Zevenbergschen Hoek – Roosendaal-Oost en Roosendaal Oost-Breda. Op basis van het Besluit externe veiligheid dienen plannen die binnen een afstand van 200 meter van een transportroute zijn gelegen te worden getoetst. Heeft een spoorlijn een veiligheidszone dan mogen binnen die zone geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Indien de spoorlijn een plasbrandaandachtsgebied (PAG) heeft dan is het aan te bevelen dat plannen met geprojecteerde bouwwerken die binnen deze afstand worden gerealiseerd te verantwoorden.

Voor bestaande basisnetroutes wordt de hoogte van het groepsrisico (GR) gereguleerd door het toepassen van het GR-plafond. Het GR-plafond is verschillend voor vervoer over water, weg en spoor. Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10^{-7} - en de PR 10^{-8} -contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). Het plangebied ligt op circa 1,2 kilometer van de spoorlijn Zevenbergschen Hoek – Roosendaal-Oost. Dit traject heeft een veiligheidszone van 12 tot 18 meter, gemeten vanaf het midden van het spoor. Het plangebied ligt op circa 2,4 kilometer van het spoortracé Roosendaal-Oost - Breda. Voor dit traject is geen veiligheidszone opgenomen.

Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van beide trajecten.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Binnen de gemeente Halderberge zijn onder andere de rijkswegen A17 en de A58 en de gemeentelijke transportroutes N268, N640 en N641 wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Overeenkomstig de huidige regelgeving dienen plannen die binnen een afstand van 200 meter van een transportroute zijn gelegen te worden getoetst. Heeft een weg een veiligheidszone dan mogen binnen de zone geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. De N640 is gelegen binnen een afstand van 200 meter tot het plangebied. Over deze provinciale weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de transportroute N640 geldt dat uit een inventarisatie van de OMWB wordt ingeschat dat ter plaatse enkel vervoer van brandbare vloeistoffen (in stofgroep LF1 en LF2) plaatsvindt.

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

A17

De Rijksweg A17 heeft een PR 10-6 contour van 17 tot 27 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Tevens is sprake van een Plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter vanaf de buitenste rijbaan. De A17 bevindt zich op een afstand van circa 3,9 kilometer tot het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze weg.

A58

Voor de Rijksweg A58 geldt geen veiligheidszone (PR 10-6 contour) maar wel een PAG van 30 meter vanaf de buitenste rijbaan. De A58 bevindt zich op een afstand van circa 3,1 kilometer tot het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze weg.

N268, N640 en N641

Over deze provinciale wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van kengetallen van de Handleiding Risicoanalyse Transport dient sprake te zijn van een jaarintensiteit van ruim 3.000 transporten, wil sprake zijn van een PR 10-6 contour. Een dergelijke intensiteit wordt op deze wegen niet gehaald.

Binnen het plangebied wordt geen nieuw kwetsbaar object opgericht. De huidige bedrijfswoning wordt slechts herbestemd naar een reguliere burgerwoning. De beoogde herontwikkeling is derhalve dan ook geen bezwaar.

Vervoer over het water

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

5.7.5 Kabels en leidingen

Buisleidingen

Op circa 180 meter ten oosten, en circa 200 meter ten westen van het plangebied zijn buisleidingen van Gasunie Transport Services B.V. en Rotterdam – Antwerpen Pijpleidingmaatschappij gelegen. Ten aanzien van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen van de Gasunie geldt op

basis van het vigerende bestemmingsplan een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Buiten deze belemmeringenstrook is geen plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) aanwezig. Ten aanzien van de aardolieleiding van Rotterdam – Antwerpen Pijpleidingmaatschappij geldt een risicocontour van 34 meter.

Z-529-26

Deze leiding is gelegen op een afstand van 190 meter tot het plangebied. Het invloedsgebied van deze buisleiding betreft 140 meter. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding.

Z-529-27

Deze leiding is gelegen op een afstand van 210 meter tot het plangebied. Het invloedsgebied van deze buisleiding betreft 210 meter. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding.

K1 Aardolie 10325

Deze leiding is gelegen op een afstand van 218 meter tot het plangebied. Het invloedsgebied van deze buisleiding betreft 210 meter. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding.

Ten aanzien van alle buisleidingen kan worden gesteld dat het invloedsgebied kleiner is dan de afstand tot de woning.

Hoogspanningslijnen

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

5.7.6 Verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van de factor transport geldt een gevaar voor het vervoer van toxische stoffen. Door een incident op de transportroute met een tankwagon/tankwagen met toxische vloeistof bestaat er kans op het vrijkomen van een toxische vloeistof. De toxische dampen kunnen worden meegevoerd door de wind. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij.

Ten aanzien van hogedruk aardgastransportleidingen geldt dat er een risico op twee mogelijke incidenten bestaat: een lekkage of leidingbreuk (guillotinebreuk). Het maatgevend scenario voor aardgastransportleidingen is een gasbrand en/of explosie als gevolg van een breuk van de leiding (door een externe oorzaak, bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). De kans op een breuk is echter zeer klein (kans op een breuk is 5 tot 10 keer kleiner dan een lek). Het meest geloofwaardige scenario is een lek in de buisleiding.

Middels de beoogde herontwikkeling worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegevoegd. De woning wordt gebruikt door bewoning door één gezin. Er is geen sprake van realisatie van een (nieuwe)functie met niet-zelfredzame personen. Er is geen sprake van hoogbouw. Derhalve kan worden volstaan met het standaardadvies en is er geen maatwerkadvies vereist. Het plangebied kan

zowel aan de oost-, west-, als achterzijde worden verlaten bij een calamiteit. Er is sprake van de mogelijkheid van verschillende aanrijdroutes voor hulpdiensten. Gelet op de beoogde herontwikkeling, waarbij een bedrijfswoning wordt omgeschakeld naar een reguliere burgerwoning en waarbij geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht, kan de toename van de hoogte van het groepsrisico als niet relevant gekenmerkt worden.

5.7.7 Conclusie

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

5.8 Besluit m.e.r.

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

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

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

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

6. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Archeologie

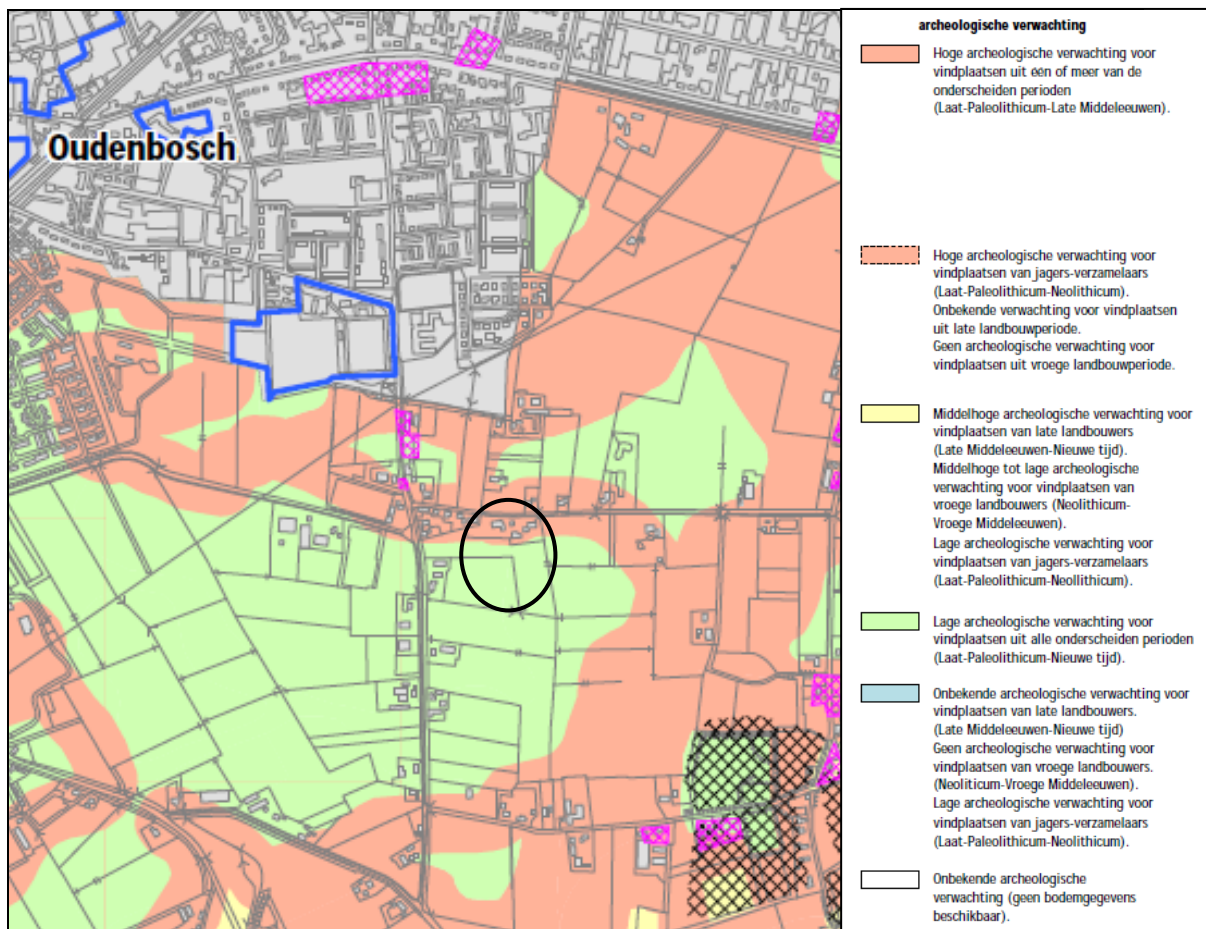
6.1.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

6.1.2 Archeologiebeleid gemeente Halderberge

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

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



Figuur 15: Uitsnede Archeologiekartaal gemeente Halderberge (plangebied ter plaatse van de zwarte cirkel)

Het plangebied is op de Archeologiekartaal van Halderberge gedeeltelijk aangeduid als een locatie met een hoge archeologische verwachting en gedeeltelijk als een lage archeologische waarde. In onderhavig wijzigingsplan is de dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' ter plaatse van het plangebied gehandhaafd. Op deze wijze is de bescherming van eventuele archeologische waarden geborgd. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De bodem wordt dan ook niet verstoord. Een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Historie Halderberge

Het plangebied ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'West-Brabantse Venen'. De regio bestaat uit van een zwak golvend dekzandlandschap op een oudpleistocene ondergrond met afsluitende kleilagen. Met uitzondering van de Roosendaalse Beek en de omgeving van Wouw waren hier van nature geen beken. Een groot gebied had daardoor een slechte ontwatering. Er ontstonden veenmoerassen waarin dikke lagen veen tot ontwikkeling kwamen. Dit veen is vrijwel geheel door de mens afgegraven. De bodem van dit gebied bestaat daardoor weer voornamelijk uit dekzand. Kenmerkend is het proces van veenontginning. Tussen 1250 en 1750 hebben hier grootschalige veenafravingen plaatsgevonden. Dit heeft de bewoningsgeschiedenis en de inrichting en vormgeving van het huidige landschap in belangrijke mate bepaald. De veenafraving

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

6.2.2 Beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge

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

De gemeente beschikt tevens over een cultuurhistoriekaart. Uit deze kaart valt op te maken dat de Jan Teunisstraat bij historische geografie staat aangegeven als 'historische weg' en lijn van 'redelijk hoge waarde'. In het kader van beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van Jan Teunisstraat 12 geen bebouwing gesloopt. De aanwezige bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol. Ook de structuur van de Jan Teunisstraat niet aangetast. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

6.3 Natuur

6.3.1 Inleiding

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

6.3.2 Gebiedsbescherming

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

Het dichtst bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft het habitatrichtlijngebied 'Krammer-Volkerak', gelegen op een afstand van ruim 14 kilometer ten westen van het plangebied. De omzetting van de (agrarische) bedrijfsbestemmingen tot woonbestemmingen heeft geen negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

6.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse

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

Ter plaatse van het plangebied Jan Teunisstraat 12 wordt geen bebouwing gesaneerd en worden geen landschapselementen verwijderd. Deze herontwikkeling zal derhalve geen invloed hebben op eventueel aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en in de omgeving. Met de beoogde herontwikkeling gaan daarmee dan ook geen beschermde Flora- en faunasoorten verloren.

7. PLANOPZET

7.1 Plansystematiek

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

7.2 Verbeelding

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

7.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels sluiten aan bij de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Onderhavig wijzigingsplan biedt geen nieuwe bouw mogelijkheden op het plangebied. Een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexwet is dan ook niet aan de orde. Wel dient tussen de initiatiefnemer en de gemeente Halberge een anterieure overeenkomst te worden gesloten, welke onder meer regelt dat eventuele planschade als gevolg van de beoogde ontwikkeling verhaald wordt op de initiatiefnemer. Ten aanzien van de realisatie dan wel instandhouding van de landschappelijke inpassing binnen het plangebied is met de initiatiefnemer een afzonderlijke overeenkomst gesloten.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.3 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is in week 17 een omgevingsdialoog gevoerd waarin met omwonenden de beoogde herontwikkeling is besproken. In het kader van de omgevingsdialoog is gesproken met de bewoners van de adressen Jan Teunisstraat 1a, Jan Teunisstraat 1b, Jan Teunisstraat 3, Jan Teunisstraat 10, Jan Teunisstraat 14 en Jan Teunisstraat 16. Alle omwonenden zien geen bezwaar in de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Men vindt het logisch dat de bestemming wordt gewijzigd.

9. PROCEDURE

9.1 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het wijzigingsplan is digitaal raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periodetermin zijn géén zienswijzen ingediend.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Onder meer de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta, de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, DNWG Infra B.V. en Rijkswaterstaat Zuid Nederland zijn betrokken in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.

Vanuit de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta zijn geen opmerkingen geplaatst bij onderhavig wijzigingsplan. Vanuit Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant zijn enkele opmerkingen gegeven met betrekking tot de uitwerking van het aspect externe veiligheid. Na aanleiding van deze opmerkingen is dit wijzigingsplan op deze punten aangepast.

Tevens is onderhavig wijzigingsplan voorgelegd aan DNWG Infra B.V.. DNWG Infra B.V. voert het omgevingsmanagement voor meerdere partijen, waaronder ZEBRA Gasnetwerk B.V., DOW Benelux B.V. en Zeeland Refinery. DNWG Infra B.V. heeft aangegeven geen bezwaren hebben tegen onderhavig wijzigingsplan.

De betreffende vooroverlegreacties zijn als bijlage toegevoegd bij deze toelichting.