

**WIJZIGINGSPLAN
JAN TEUNISSTRAAT 14
OUDENBOSCH
GEMEENTE HALDERBERGE**

VASTGESTELD - NL.IMRO.BPW6015-C001

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

B. Goertz & G.J.P Bosmans

September 2018

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.2.1 Ligging plangebied	5
1.2.2 Begrenzing plangebied	6
1.2.3 Juridische status van het plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Functionele structuur	9
2.3 Huidige invulling plangebied	9
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	11
3.1 Beoogde planologische situatie	11
3.2 Landschappelijke inpassing	12
4. BELEIDSKADER	15
4.1 Provinciaal beleid	15
4.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	15
4.1.2 Brabantse Omgevingsvisie	15
4.1.3 Verordening ruimte Noord-Brabant	16
4.1.4 Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	18
4.2 Gemeentelijk beleid	20
4.2.1 Structuurvisie Halderberge 2025	20
4.2.2 Bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'	21
5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN	24
5.1 Agrarische bedrijven	24
5.1.1 Inleiding	24
5.1.2 Voorgrondbelasting	24
5.1.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	25
5.1.4 Belangenafweging	25
5.2 Geluid	25
5.3 Bodem	25
5.4 Waterhuishouding	26
5.4.1 Inleiding	26
5.4.2 Relevant beleid	26
5.5 Luchtkwaliteit	27
5.6 Bedrijven en milieuzonering	28
5.7 Externe veiligheid	29
5.7.1 Inleiding	29
5.7.2 Risico's	29
5.7.3 Bedrijven	30
5.7.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen	30
5.7.5 Kabels en leidingen	32
5.7.6 Verantwoording groepsrisico	33

VASTGESTELD

5.7.7	Conclusie	33
5.8	Besluit m.e.r.	34
6.	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	35
6.1	Archeologie	35
6.1.1	Verdrag van Valletta	35
6.1.2	Archeologiebeleid gemeente Halderberge	35
6.2	Cultuurhistorie	36
6.2.1	Historie Halderberge	36
6.2.2	Beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge	38
6.3	Natuur	38
6.3.1	Inleiding	38
6.3.2	Gebiedsbescherming	38
6.3.3	Soortenbescherming	39
7.	PLANOPZET	40
7.1	Plansystematiek	40
7.2	Verbeelding	40
7.3	Regels	40
8.	UITVOERBAARHEID	41
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	41
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8.3	Omgevingsdialoog	41
9.	PROCEDURE	42
9.1	Procedure	42
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	42

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek 'Jan Teunisstraat 14 te Oudenbosch B2090'

Bijlage 2: Vooroverleg reacties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van het plangebied aan Jan Teunisstraat 14 te Oudenbosch. Ter plaatse van het plangebied is het 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' het vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied aan Jan Teunisstraat 14 is in het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan thans bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Het plangebied was voorheen in gebruik ten behoeve van aardbeienteelt met bijbehorende teeltkassen en teelt ondersteunende voorzieningen. Provincie Noord-Brabant heeft het plangebied verworven ten behoeve van de aanleg van de provinciale weg N640. Ten behoeve van de aanleg van de N640 zijn ter plaatse de teeltkassen gesaneerd en is in samenhang hiermee de aardbeienkwekerij gestaakt, daardoor de locatie thans niet meer geschikt is voor agrarisch gebruik. Derhalve beoogt de initiatiefnemer de bestemming te wijzigen, teneinde de courantheid van het plangebied aan Jan Teunisstraat 14 te verbeteren. Artikel 4.8.9 van het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' biedt onder voorwaarden de mogelijkheid tot omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB'.

In onderhavig wijzigingsplan wordt aangetoond dat de beoogde herontwikkeling voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 4.8.9 voor omzetting van het plangebied Jan Teunisstraat 14 naar een woonbestemming met de aanduiding 'VAB'.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging plangebied

Het plangebied Jan Teunisstraat 14 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 is uitgelicht.



Figuur 1: Ligging plangebied Jan Teunisstraat 14 te Oudenbosch

1.2.2 Begrenzing plangebied

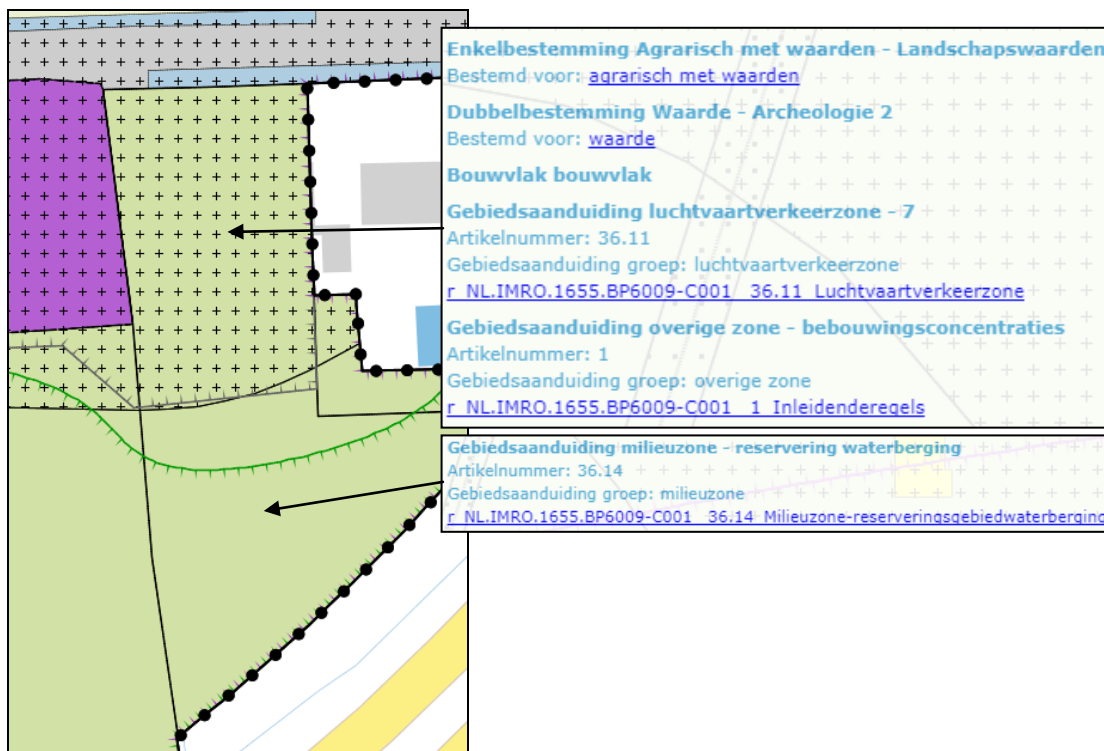
Het plangebied aan Jan Teunisstraat 14 bestaat uit de kadastrale percelen bekend als gemeente: Oudenbosch, sectie F, nummers 703 (gedeeltelijk) en 589 (gedeeltelijk). Het plangebied kent een oppervlakte van 3.896 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied Jan Teunisstraat 14

1.2.3. Juridische status van het plangebied

De gemeenteraad van Halderberge heeft op 12 oktober 2017 het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', met correctiebesluit van 14 december 2017, vastgesteld. Het plangebied aan de Jan Teunisstraat 14 kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - 7', 'overige zone - bebouwingsconcentraties' (gedeeltelijk) en 'milieuzone - reservering waterberging' (gedeeltelijk). Ter plaatse is tevens sprake van een agrarisch bouwvlak. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Aanwijzing plangebied Jan Teunisstraat 14 in bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'

Omzetting van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' niet rechtstreeks mogelijk. Wel wordt in artikel 4.8.9 de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsprocedure de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding VAB. Het zuidelijk deel van het plangebied behoudt de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

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 het plangebied aan Jan Teunisstraat 14 was voorheen een tuinbouwbedrijf (Hellemons V.O.F.) met bedekte teelt gevestigd. Op het plangebied bevindt zich thans nog een vrijstaand woonhuis en circa 12 meter ten zuiden van de bedrijfswoning bevindt zich een loods van 282 m². Ten oosten van de woning en de loods bevinden zich enkele aaneengebouwde bijgebouwen. De gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen omvat 124 m². Deze bebouwing wordt gesaneerd.

Voorheen bevonden zich ten zuiden en oosten van de bebouwing de kassen en (bedekte) aardbeinvelden. Ten dienste van de aanleg van de N640 zijn ter plaatse de teeltkassen reeds gesaneerd en is in samenhang hiermee de aardbeienkwekerij gestaakt. Derhalve is het zuidelijk deel van het plangebied thans onbebouwd. Er bevindt zich eveneens geen landschappelijke inpassing ten zuiden van de loods.

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



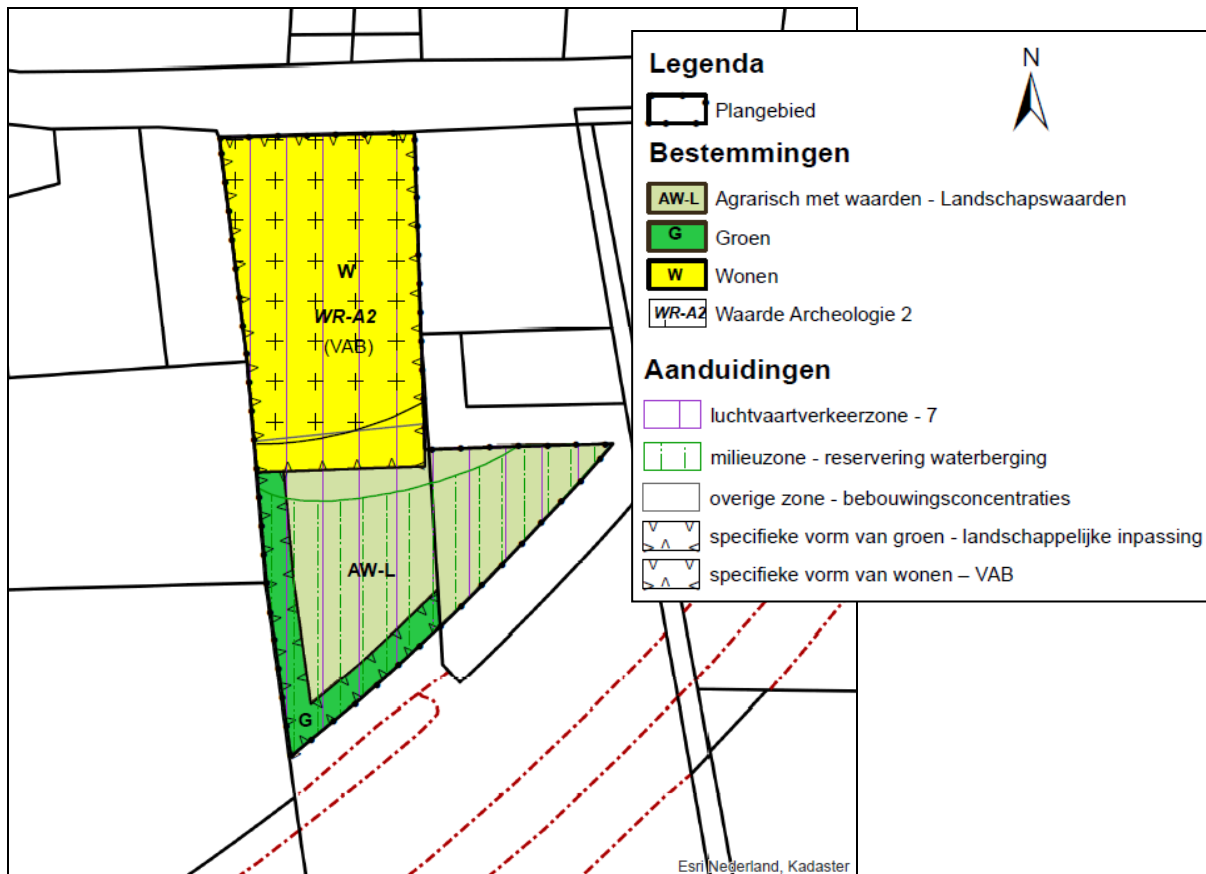
Figuur 4: Huidige situatie plangebied Jan Teunisstraat 14

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Navolgend wordt de beoogde toekomstige situatie weergegeven voor het plangebied.

3.1 Beoogde planologische situatie

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' gedeeltelijk omgezet naar de bestemming 'Wonen' en deels in de bestemming 'Groen'. De overige gronden behouden overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De beoogde woonbestemming omvat de bestaande woning met bijbehorende loods van 282 m². Op basis van het gemeentelijk vab-beleid wordt in totaal 500 m² aan bijgebouwen toegestaan, mits sprake is van een doelmatig gebruik. De loods zal worden gebruikt ten behoeve van opslag, uitsluitend voor persoonlijk gebruik. Dit betreft de opslag van een caravan, aanhangwagen en machines ter bewerking van omliggende gronden. Beoogd wordt dan ook om middels onderhavig wijzigingsplan aan te sluiten bij artikel 4.8.9 van het vigerende bestemmingsplan. De beoogde woonbestemming zal een oppervlakte kennen van 2.041 m². Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 5: Beoogde planologisch regime Jan Teunisstraat 14

Middels de beoogde herontwikkeling wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.8.9 van het vigerende bestemmingsplan. 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. In de huidige situatie is alleen de noordzijde van het perceel landschappelijk ingepast. De voortuin van de woning is in de huidige situatie behoorlijk fors voorzien van groenelementen. Ten oosten van de bestaande inrit bevindt zich een oplopende laurierhaag. De zuidzijde van het perceel is thans braakliggend. Navolgende figuur toont de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 6: Foto huidige landschappelijke inpassing

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. Bij categorie 2 is inpassing nodig met een omvang van 2 x lengte + 1x breedte x 3 meter. Van het plangebied krijgt 410 m² de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

Beoogd wordt de laurierhaag naast de bestaande inrit te behouden. Deze haag wordt doorgetrokken tot achter de loods. Het plangebied zal verder landschappelijk worden ingepast met inheemse beplantingssoorten. Gekozen is voor een knip- en scheerhaag bestaande uit beuk. Ter versterking van deze haag worden leibomen aangeplant. Langs het zuidelijke- en westelijke deel van de perceelsgrens worden knotbomen aangeplant. Op het achtererf wordt een boomgaard aangeplant met (hoogstam) fruitbomen. De bestaande 'groene' voortuin blijft behouden. Navolgende figuur geeft de beoogde landschappelijke inpassing weer.



Figuur 7: Beoogde landschappelijke inpassing plangebied

In navolgende figuur zijn enkele voorbeelden weergegeven van toe te passen landschapselementen op de locatie.



Figuur 8: Voorbeelden toe te voegen landschapselementen

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 Brabantse Omgevingsvisie

Thans ligt de Brabantse Omgevingsvisie ter inzage. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar we in 2030 tenminste moeten staan om die lange termijn doelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.

- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

4.1.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.1.3.1 Inleiding

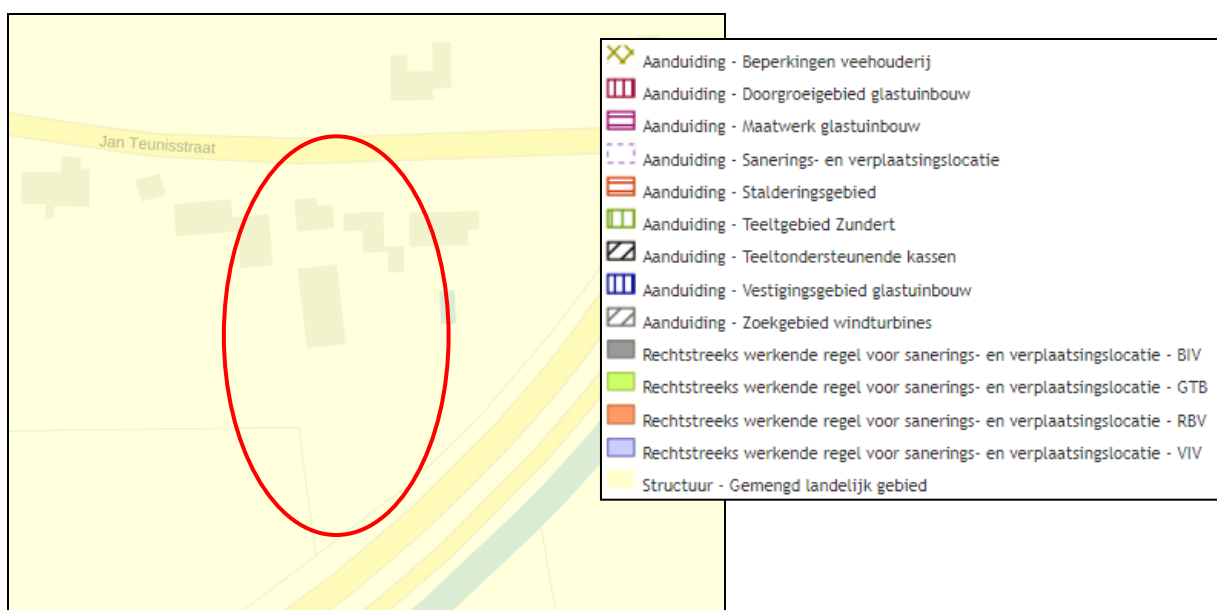
De Verordening ruimte Noord-Brabant (juli 2017), navolgend Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

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.

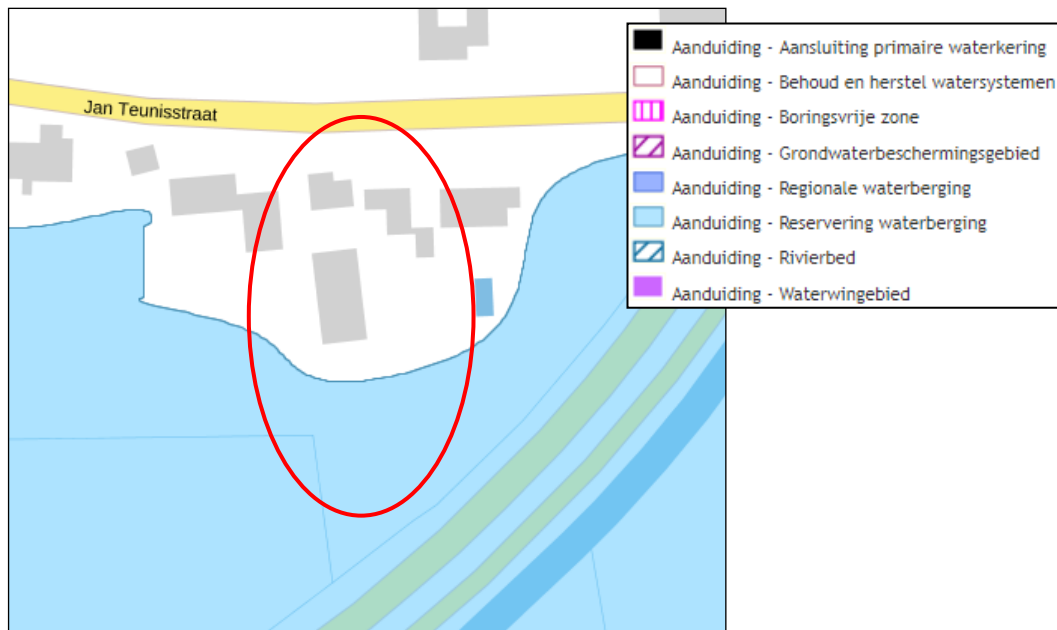
4.1.3.2 Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte

Navolgende figuren geven de aanduidingen ter plaatse van het plangebied Jan Teunisstraat 14 in de Verordening ruimte weer.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in de 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. Het herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming is passend op een locatie binnen 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 bestemmingsplan 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 agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming. Tevens wordt overtollige bebouwing gesaneerd. De beoogde ontwikkeling 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.

4.1.3.4 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 herontwikkeling aan Jan Teunisstraat 14 vindt plaats op een bestaande agrarische locatie. Beoogd wordt de huidige bedrijfswoning om te schakelen naar een burgerwoning, met behoud van 282 m² bijgebouw. Overtollige bebouwing bestaande uit diverse aaneengebouwde bijgebouwen van circa 124 m² wordt gesaneerd. De huidige agrarische bedrijfswoning wordt vergroot tot maximaal 750 m³. De beoogde herontwikkeling past dan ook 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.

4.1.3.5 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, overtollige 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 bedrijfswoning maar enkel de omzetting naar een reguliere burgerwoning. De woning zal niet worden gesplitst in twee wooneenheden. Omzetting van de (agrarische) bedrijfswoning naar een burgerwoning is daarmee passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

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

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

De notitie biedt:

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

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

Deze invloed wordt onder meer bepaald door:

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

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

Hiermee rekening houdend heeft de regio de volgende categorieën onderscheiden:

- Categorie 1:

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

- Categorie 2:

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

- Categorie 3:

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

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

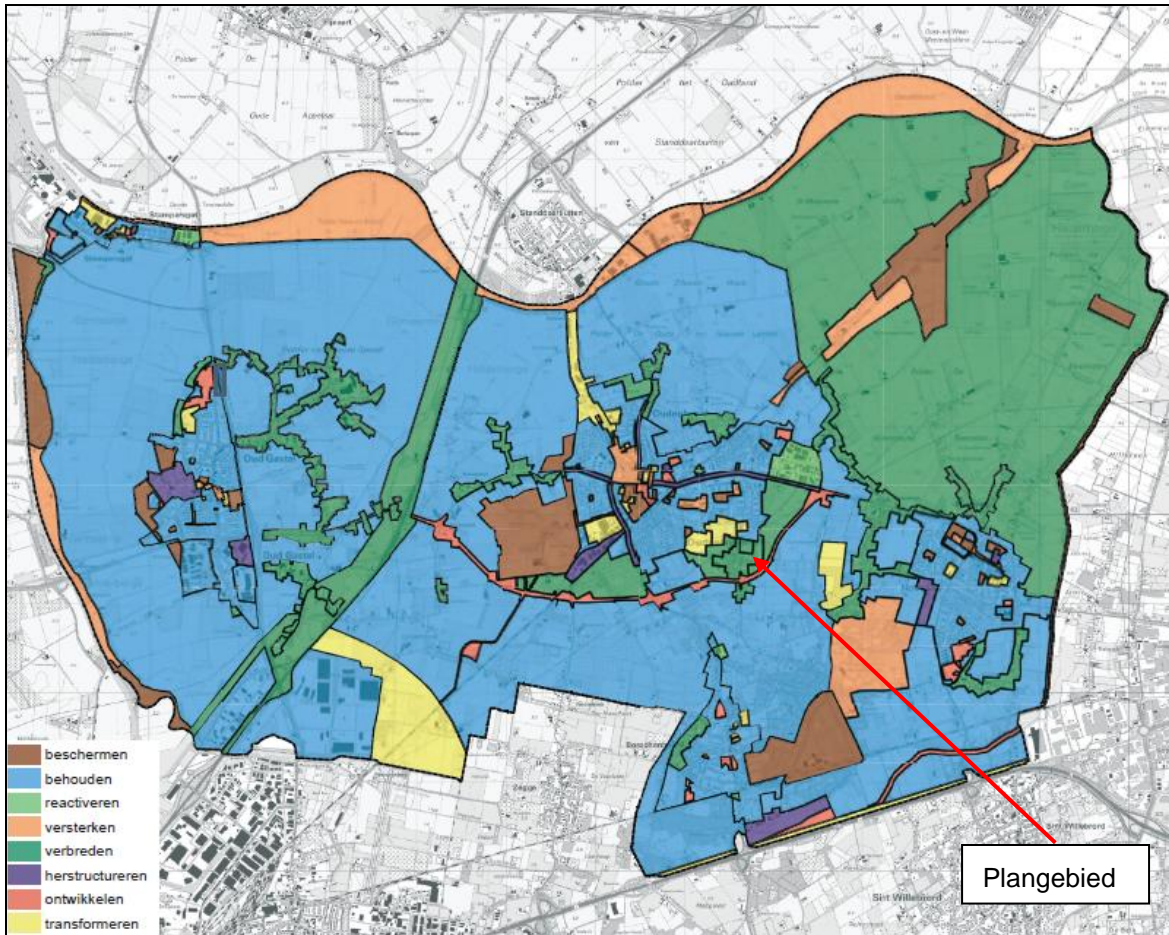
houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen, zodanig dat de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouw-/bestemmingsvlak.

Het plangebied aan de Jan Teunisstraat is reeds behoorlijk landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing blijft behouden. Dit wordt geborgd in de regels van onderhavig wijzigingsplan. Ter plaatse van het plangebied wordt overtollige bebouwing gesaneerd en wordt het geheel landschappelijk ingepast. 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 incurante agrarische bedrijfswoning positief herbestemd als reguliere burgerwoning. Ter plaatse wordt tevens overtollige bebouwing wordt gesaneerd en het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Derhalve is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De herontwikkeling is daarmee passend binnen de kaders van de structuurvisie.

4.2.2 Bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied Jan Teunisstraat 14 kent in het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - 7', 'overige zone – bebouwingsconcentraties' (deels) en 'milieuzone - reservering waterberging' (deels). Ter plaatse is thans tevens sprake van een bouwvlak. Binnen de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de

bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB'. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling van het plangebied getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 4.8.9 van het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'.

4.8.9 Wijziging naar de bestemming 'Wonen' met aanduiding VAB

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;*
Het plangebied omvat het gehele agrarisch bouwvlak.
- b. *het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;*
De tuinbouwkassen en teeltondersteunende voorzieningen zijn reeds gesaneerd. Met de voorziene herontwikkeling zal tevens het agrarisch bouwvlak worden verwijderd.
- c. *het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswooning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;*
Aan bovengenoemde voorwaarde wordt voldaan, zoals valt op te maken uit de verbeelding die bij onderhavig wijzigingsplan behoort. De woonbestemming zal een oppervlakte kennen van 2.040 m².
- d. *de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;*
In navolgend hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan alle relevante milieuaspecten. Met de beoogde herontwikkeling worden geen (agrarische) bedrijven belemmerd.
- e. *de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;*
In navolgend hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan alle relevante milieuaspecten. Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- f. *de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij:*
 1. *zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, waarbij het bestemmingsvlak zoveel mogelijk wordt verkleind;*
 2. *het bestemmingsvlak maximaal 0,5 ha mag bedragen;*
 3. *er maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is toegestaan voor doelmatig gebruik, waarbij de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' wordt gebruikt om deze bijbehorende bouwwerken te duiden;*
Alle overtollige bebouwing (124 m²) wordt gesaneerd. De woonbestemming (2.040 m²) omvat de woning, loods (282 m²) en erfverharding. De loods zal worden gebruikt ten

behoefte van opslag, uitsluitend voor persoonlijk gebruik. Dit betreft de opslag van een caravan, aanhangwagens en machines ter bewerking van omliggende gronden.

- g. 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';*

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' opgenomen.

- h. bij rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten met een oppervlakte groter dan 500 m² geldt de bestaande oppervlakte als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.*

N.v.t.

De beoogde omzetting van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' past binnen de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

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 dierverblijven 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 dieraantallen 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
Totalen						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 wegverkeerslawaai 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 wegverkeerslawaai uitgevoerd. De woning aan Jan Teunisstraat 14 wordt weliswaar vergroot, maar wordt niet dichterbij de Jan Teunisstraat gesitueerd. Bij de bouw wordt het bouwbesluit in acht genomen wat er toe leidt dat sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van geluid.

5.3 Bodem

Middels de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied aan Jan Teunisstraat 14 circa 120 m² aan bebouwing toegevoegd. Deze bebouwing bestaat uit een uitbouw van de bestaande woning. In het kader van de beoogde herontwikkeling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de Jan Teunisstraat 14 dan ook noodzakelijk. Een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Jan Teunisstraat 14 is uitgevoerd door Bodeminzicht. Navolgend wordt de conclusie van

dit onderzoek weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd bij onderhavig wijzigingsplan.

“Conclusie en advies

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 noordelijke deel van het plangebied Jan Teunisstraat 14 is gelegen op Gooreerdgronden, op lemig fijn zand (pZn23). Het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen op Beekeerdgronden, op lemig fijn zand. 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 het plangebied wordt voorzien in de omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming en wordt derhalve het agrarisch bouwvlak verwijderd. Reeds zijn ter plaatse tuinbouwkassen (5.200 m²) en teeltondersteunende voorzieningen gesaneerd. Tevens wordt 124 m² aan bijgebouwen gesaneerd. De bestaande woning wordt vergroot naar 750 m³, waardoor het bebouwd oppervlak ten aanzien van de woning met 120 m² toeneemt. In totaliteit is het verhard oppervlak middels voorgenoemde ontwikkelingen ter plaatse aanzienlijk afgenomen.

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

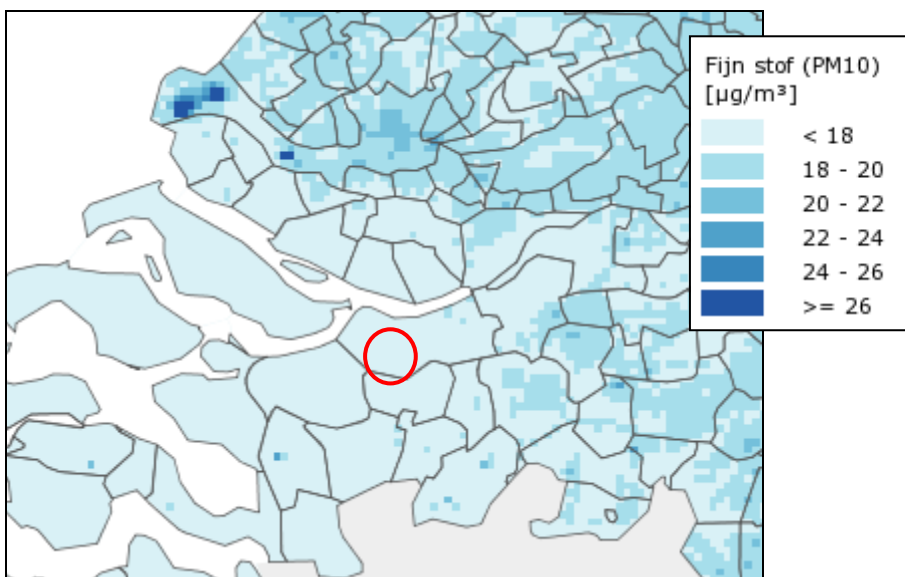
Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van 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 betekende 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 bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, bevat richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd 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 het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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.

In de omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven aanwezig. 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:

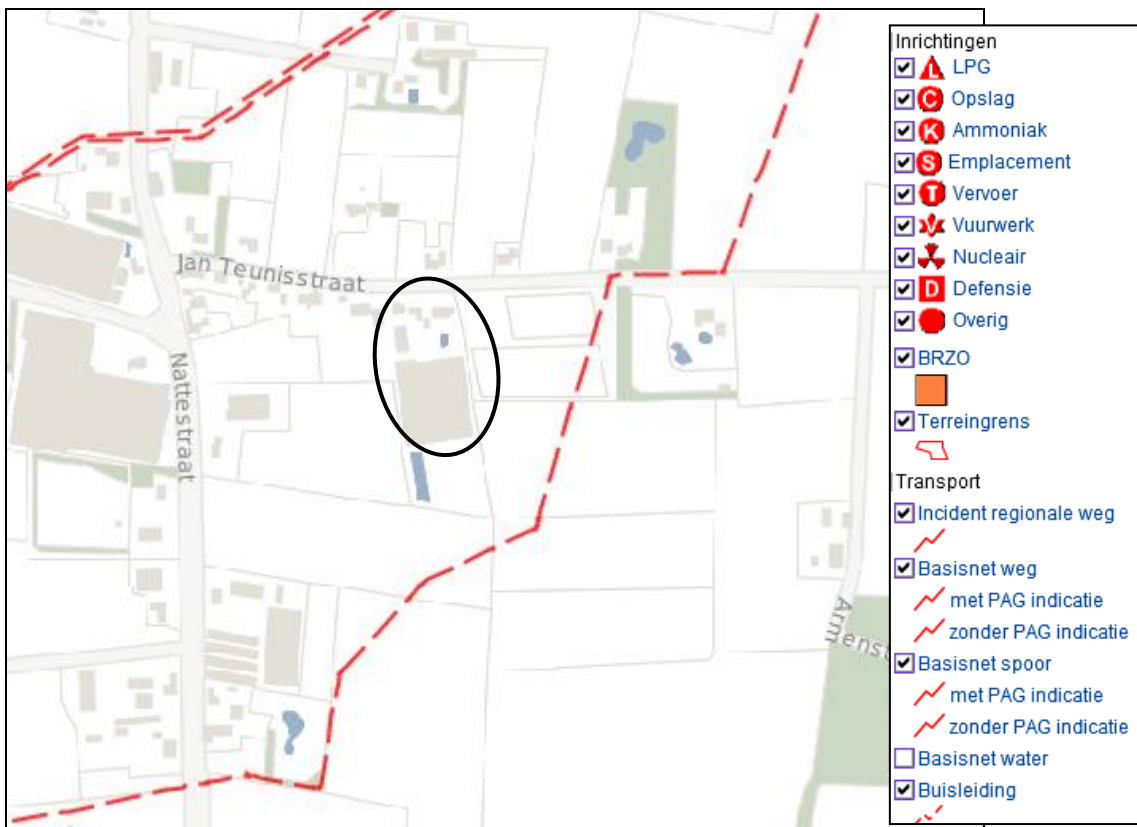
Kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van minimaal 50 personen verblijven gedurende een aaneengesloten tijd. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen verminderd zelfredzaam zijn (bv. ziekenhuizen, 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-10⁶ contour, noch een invloedsgedebied 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 transportroutes' dienen plannen die binnen een afstand van 200 meter van een spoorlijn 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 invloedsgebied van de A17 wordt bepaald door de vervoerde gevaarlijke stoffen. De vervoerde stofgroepen en jaartensiteiten gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in de volgende tabel:

Stofgroep	Omschrijving	Jaartensiteit A17	Jaartensiteit A58	Invloedsgebied (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	9.466	1.649	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	10.735	3.670	45
LT1	Toxische vloeistoffen	1.650	28	730
LT2	Zeer toxische vloeistoffen	619	197	880
LT3	Zeer toxische vloeistoffen	68	-	> 4.000
GF1	Brandbare gassen	307	-	40
GF2	Zeer brandbare gassen	1002	-	280
GF3	Zeer brandbare gassen	3.122	4.000	355
GT3	Zeer toxische gassen	129	-	560
GT4	Zeer toxische gassen	-	-	> 4.000

Figuur 15: jaartensiteiten gevaarlijke stoffen over de A17 en A58

Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de A17 met betrekking tot de stofgroepen LT3 en GF3. Binnen het plangebied wordt een bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Het groepsrisico ter plaatse neemt niet toe. Derhalve kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

VASTGESTELD

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 invloedsgebied van de A58 wordt bepaald door de vervoerde gevaarlijke stoffen. De vervoerde stofgroepen en jaarintensiteiten gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in figuur 15.

Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de A58 met betrekking tot de stofgroepen LT3 en GF3. Binnen het plangebied wordt een bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Het groepsrisico ter plaatse neemt niet toe. Derhalve kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

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 180 meter tot de woning aan Jan Teunisstraat 14. 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 230 meter tot de woningen aan Jan Teunisstraat 14. 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 minimale afstand van 238 meter tot de woning aan Jan Teunisstraat 14. 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 en dat het herbestemmen naar een reguliere burgerwoning derhalve geen bezwaar is.

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. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). De Veiligheidsregio adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd.

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

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

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

6. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Archeologie

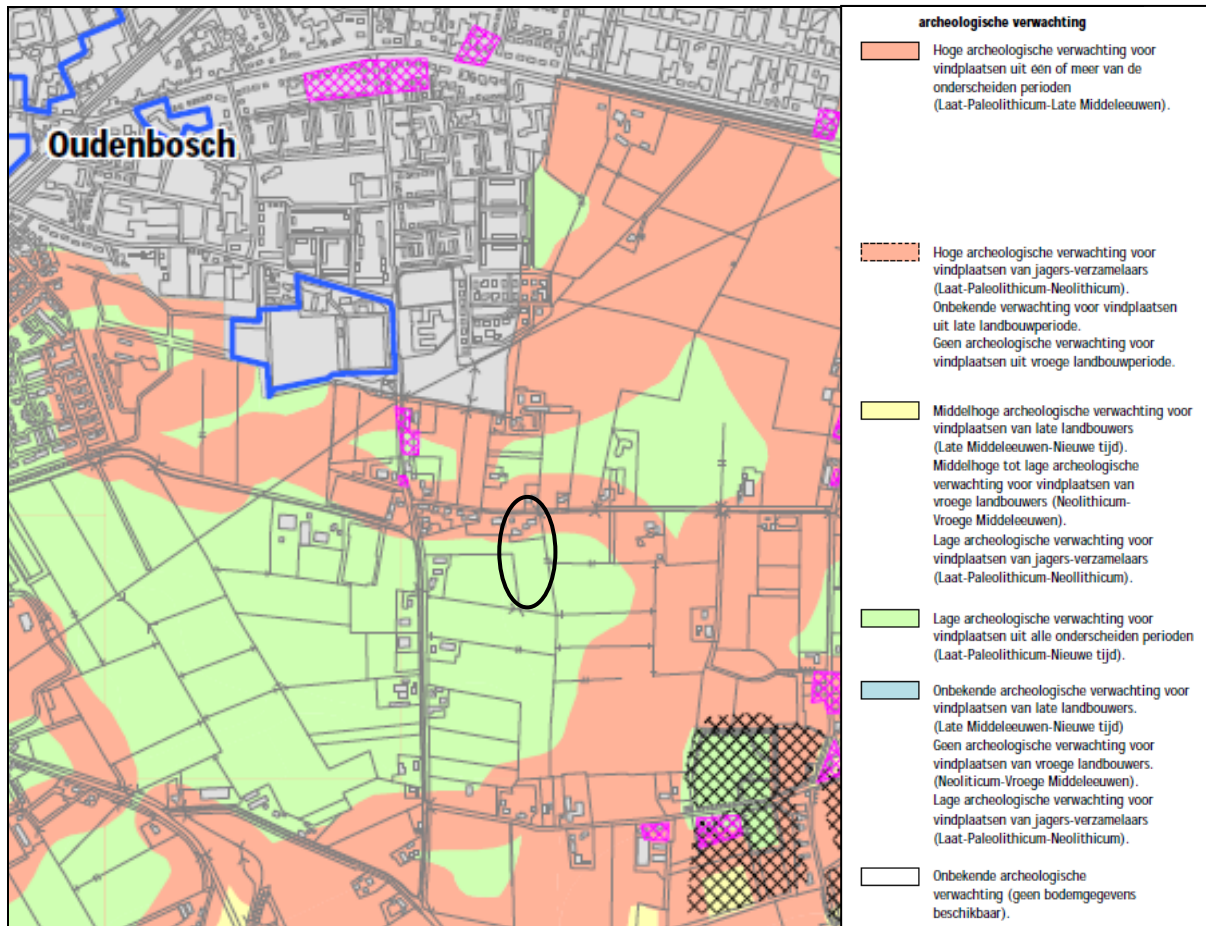
6.1.1 Verdrag van Valletta

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 16: 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 slechts 120 m² aan nieuwe bebouwing binnen het bouwvlak opgericht. 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 veenafraving 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 veenafravingen nam de bevolking sterk toe en kwam er ook meer grond beschikbaar om landbouw te bedrijven. Er werden nieuwe dorpen gesticht. Dat wil echter niet zeggen dat het hele gebied door de boeren in gebruik werd genomen. Grote delen bleven 'woest' liggen: heidegronden, broekbossen en vennen. In de loop van de eeuwen werden deze gronden gebruikt om landgoederen en productiebossen aan te leggen. Het oudste van deze landgoederen is de Wouwse Plantage. In 1504 werd hier op afgeveende gronden een nieuw bos met een drevenstructuur aangeplant dat in de eeuwen daarna tot een groot bosrijk landgoed met een bijhorende 19e-eeuwse nederzetting uitgroeide. In de omgeving van Rucphen zijn op grote schaal bossen aangelegd voor houtproductie en als beteugeling van stuifzanden. Delen van de woeste gronden zijn ook in de negentiende en twintigste eeuw tot landbouwgrond ontgonnen. Het verschil tussen de oude dorpen en de jonge ontginningen komt tot uiting in de percelering en het bewoningspatroon. In regio zijn twee grote kernen ontstaan, Roosendaal en Etten-Leur. Beide kernen hebben bij de snelle groei van de afgelopen decennia weinig relatie gezocht met het omliggende cultuurlandschap. Vooral de hoofdwegen en spoorlijnen hebben de ontwikkeling van het stedelijke gebied bepaald. De kernen worden verbonden door de A58. Sint-Willebrord, Rucphen en Sprundel zijn drie dorpen ten zuidwesten van Etten-Leur, die nagenoeg aan elkaar zijn vastgegroeid. Het overige deel van het voormalige veenlandschap heeft een sterk agrarisch karakter, dat gekenmerkt wordt door een relatief grote openheid, met hier daar meer besloten delen, zoals bij de Rucphense bossen en de landgoederen (Wouwsche Plantage, Visdonk en de landgoederen bij Zundert).

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 14 overtollige bebouwing gesloopt. Deze 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-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

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 bedrijfsbestemming 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 14 wordt een groot deel van het plangebied landschappelijk ingepast met inlandse struik- en boomsoorten. Dit komt ten goede van de foerageermogelijkheden van een groot aantal vogels en andere diersoorten. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaan dan ook geen conflicten met planten- of diersoorten maar vindt een louter positieve ontwikkeling plaats.

Met de beoogde herontwikkeling zal een gedeelte van de thans aanwezige bebouwing worden gesaneerd. In oude gebouwen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Deze beschermde dieren vestigen zich in principe niet op plekken waar tocht optreedt of het regelmatig waait. De betreffende bebouwing is van een matige kwaliteit en laat dermate veel wind en licht door dat deze geen beschutting biedt aan vleermuizen. Er is ter plaatse continu sprake van tocht. Er is onder de dakbedekking geen sprake van dakbeschot. Het is derhalve uit te sluiten dat zich ter plaatse vleermuizen ophouden. 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 bestemmingplan 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 bouwmogelijkheden op het plangebied. Een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexwet is dan ook niet aan de orde. Wel is tussen beide initiatiefnemers 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(s). Ten aanzien van de realisatie dan wel instandhouding van de landschappelijke inpassing binnen het plangebied is met 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, Brandweer Midden- en West-Brabant, DNWG Infra B.V., de Nederlandse Gasunie 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, Brandweer Midden- en West-Brabant, DNWG Infra B.V., de Nederlandse Gasunie en Rijkswaterstaat Zuid Nederland 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.

De betreffende vooroverlegreacties zijn als bijlage toegevoegd bij deze toelichting.