



Wijzigingsplan

Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling

Vierschaarstraat ong. naast 28 te Oud Gastel

NL.IMRO.1655.BPW6016-C001

Gemeente Halderberge



Colofon

Rapport: Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling
Vierschaarstraat ong. naast 28 te Oud Gastel
Rapportnummer: 2018.0034
Status: Vastgesteld
Datum: 19 februari 2019

Opdrachtgever

M. de Jong

Projectlocatie

Vierschaarstraat ongenummerd (naast 28)
4751 RP Oud Gastel

Opdrachtnemer

Reland
Bezoekadres:
Burgemeester Verdijkplein 1
5835 AR Beugen

Correspondentieadres:
Postbus 186
5830 AD Boxmeer
www.reland.nl

Projectleiding

Reland
Ing. A.F.J.A. van Dooren
Senior Adviseur
06-18191781
arjan@reland.nl

© februari 2019 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 Huidige situatie	9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur en omgeving plangebied	9
2.2 Plangebied	10
HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving.....	12
3.1 Ontwikkeling.....	12
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	15
4.1 Inleiding.....	15
4.2 Rijksbeleid.....	15
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	15
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling	16
4.3 Provinciaal beleid.....	16
4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant	16
4.3.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant	18
4.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant	19
4.4 Gemeentelijk beleid	23
4.4.1 Structuurvisie Halderberge 2025.....	23
4.4.2 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Halderberge	24
4.4.3 Woonvisie 2016-2020 Halderberge.....	25
4.4.4 Welstandsnota 2017 Gemeente Halderberge.....	25
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	27
5.1 Milieu.....	27
5.1.1 M.e.r. plicht.....	27
5.1.2 Bodem	29
5.1.3 Lucht.....	29
5.1.4 Geur.....	30
5.1.5 Geluid	30
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	31
5.1.7 Externe veiligheid	32
5.1.8 Kabels en leidingen	34
5.1.9 Duurzaamheid	34
5.2 Water.....	34



5.3	Natuur	39
5.3.1	Gebiedsbescherming	39
5.3.2	Soortenbescherming	40
5.4	Archeologie	43
5.5	Cultuurhistorie	45
5.6	Landschap	46
5.7	Verkeer.....	51
5.7.1	Mobiliteit	51
5.7.2	Parkeren.....	51
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		52
6.1	Economische uitvoerbaarheid	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
HOOFDSTUK 7 Juridische toelichting.....		53
6.1	Planstukken	53
6.2	Toelichting op de verbeelding	53
6.3	Toelichting op de regels.....	53

Bijlagen

Bijlage I	Bodemonderzoek
Bijlage II	Geur onderzoek
Bijlage III	Akoestisch onderzoek
Bijlage IV	Flora en Fauna onderzoek
Bijlage V	Certificaat Bouwtitel Vierschaarstraat 28 en 28A



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Algemeen

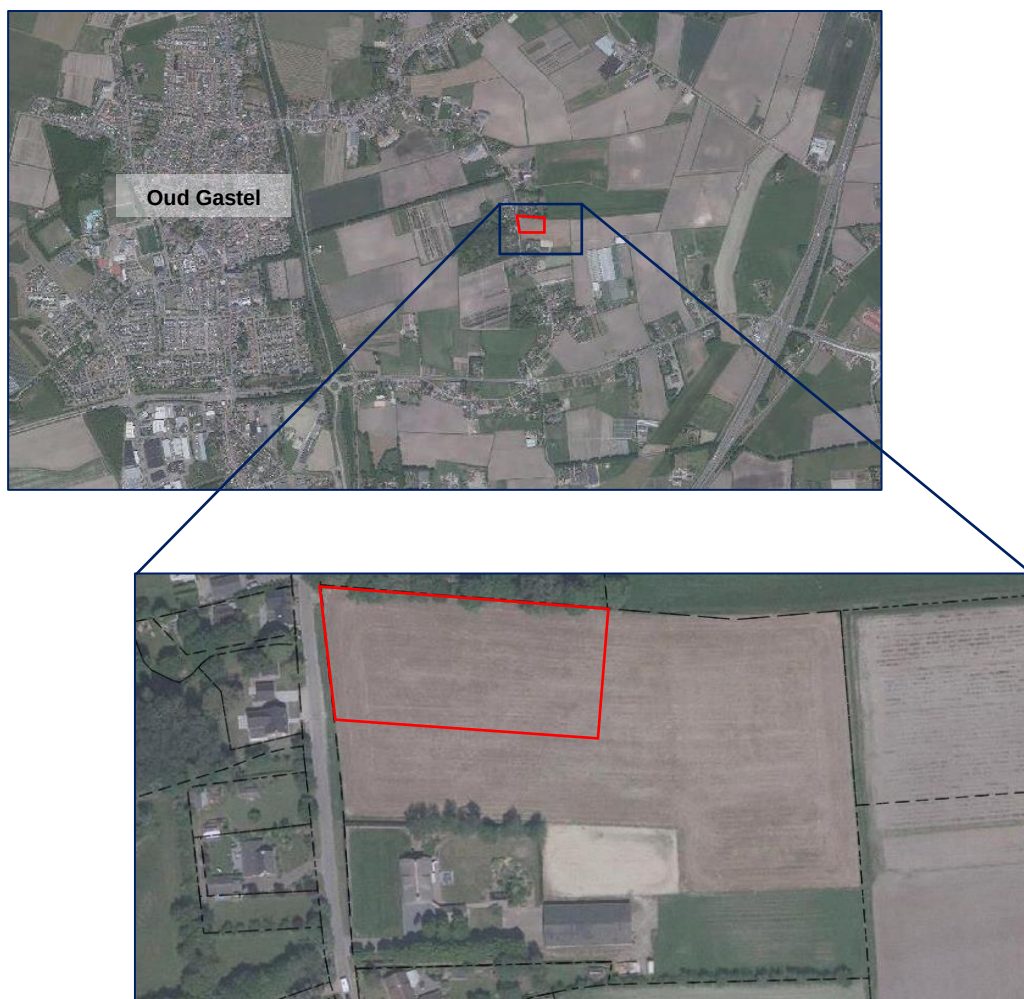
De heer M. de Jong is voornemens om een woning te realiseren op het perceel aan de Vierschaarstraat ongenummerd te Oud Gastel, in het buitengebied van Halderberge. In principe is het niet mogelijk om op de locatie woningen te realiseren. Een uitzondering hierop wordt geboden door gebruikmaking van de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het doel van deze regeling is om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindiging van een veehouderij, het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten en de sloop van minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen de bouw van een woning op een passende locatie in het buitengebied toe te staan. Algemene voorwaarde is dat de Ruimte-voor-Ruimte woning op een passende locatie in een bebouwingsconcentratie wordt gerealiseerd.

Om de woning te kunnen realiseren dient een juridische procedure te worden doorlopen. De gemeente Halderberge heeft in 2015 (per brief, kenmerk: 328890, verzonden 27 november 2015) aangegeven dat de woning zich op een passende locatie binnen een bebouwingsconcentratie bevindt en dat het college van B&W heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit plan. In het geldende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' (vastgesteld 12-10-2017 met correctiebesluit 14-12-1017) is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 38.3) opgenomen waar een perceel met de bestemming 'Agrarisch' onder voorwaarden gewijzigd kan worden in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte-voor-ruimte woning'. De wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan doorlopen worden met een zogenaamd wijzigingsplan. Onderliggend rapport betreft het wijzigingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Halderberge op circa 850 meter ten oosten van de kern Oud Gastel. Het plangebied is weergegeven in figuur 1 en omvat het perceel aan de Vierschaarstraat ongenummerd te Oud Gastel, kadastraal bekend als gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie G, nummer 2432. De omvang van dit perceel bedraagt circa 5.000 m².





Figuur 1. Luchtfoto van plangebied (rood omkaderd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge”, zoals vastgesteld op 12 oktober en 14 december 2017.

Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming ‘Agrarisch’ en is er een dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 2’ op het plangebied van toepassing. Binnen de bestemming ‘Agrarisch’ is geen directe mogelijkheid opgenomen om een woning te realiseren.

De dubbelbestemming is ter bescherming van ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Daarnaast is een deel van het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – bebouwingsconcentraties’. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn locaties aangewezen als mogelijk zoekgebied voor extra bebouwing, of voor herstructurering.

In de regels van het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een woning te realiseren, ten behoeve van een Ruimte-voor-Ruimtewoning (artikel: 38.3). Wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan is het mogelijk om de wijzigingsprocedure te doorlopen. Hieronder zijn de betreffende voorwaarden opgenomen.

38.3 Wijzigen ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte woning

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

- a. de wijziging is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zoeklocatie ruimte-voor-ruimte';

De gemeente heeft de bebouwingsconcentraties in het buitengebied bepaald in de gemeentelijke Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties uit 2009. Vervolgens heeft de gemeente deze op de verbeelding vastgelegd via de gebiedsaanduiding 'Overige zone – bebouwingsconcentratie'. Het plangebied is binnen deze aanduiding gelegen.

- b. er mag een woning worden opgericht waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning;

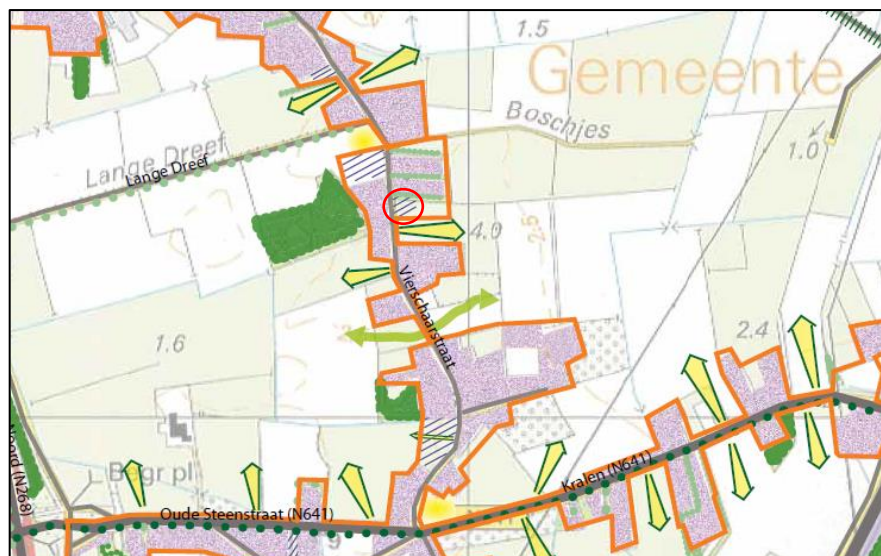
In dit geval wordt door gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimte regeling een woning opgericht. Dit betreft geen bestaande voormalige bedrijfswoning, maar een nieuwe woning.

- c. er dient sprake te zijn van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van een woning op passende locaties toe te staan. Hierbij geldt dat voldaan moet zijn aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in 2005;

De woning wordt mogelijk gemaakt via een bouwtitel die ontstaat door het beëindigen van een intensieve veehouderij elders in Noord-Brabant door de Ruimte-voor-Ruimte regeling, zie paragraaf 4.3.2 voor onderbouwing.

- d. er wordt voldaan aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge;

Het plangebied maakt onderdeel uit van bebouwingsconcentratie Vierschaar/Kralen waar een menging van functies aanwezig is. Voor deze bebouwingsconcentratie zijn er enkele zichtlocaties op het halfopen landschap die behouden dienen te worden bij de realisatie van nieuwe bebouwing. Ten zuiden van het plangebied is een dergelijk doorzicht gelegen wat gehandhaafd dient te worden. De woning zal op het noordelijke deel van het perceel gerealiseerd worden. Daarnaast zal door middel van een landschappelijk inpassing van de woning het doorzicht op het halfopen landschap ten zuiden van de nieuwe woning worden benadrukt, omlijst worden (zie figuur 2). Hiermee wordt voldaan aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge.



Figuur 2. Doorzichten (gele pijlen) en bestaande bebouwing (oranje contouren) in de directe omgeving van het plangebied (rood omcirkeld) conform Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge

- e. er dient aannemelijk te zijn dat de woning past in de omgeving en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit gelet op de ligging en situering, de goot- en bouwhoogte, kapvorm en richting, vormgeving en materiaal gebruik, de onderlinge afstanden tot naastgelegen bebouwing in relatie tot doorzichten naar het achterliggende gebied en de grootte van het perceel;

De woning wordt aansluitend op bestaande bebouwing aangesloten hierbij wordt het bestaande doorzicht behouden (figuur 2). Bij de landschappelijke inpassing wordt de woning dusdanig in het landschap en bestaande bebouwing ingepast zodat het bestaande doorzicht op het achterliggende landschap wordt benadrukt en behouden.

- f. de woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

In hoofdstuk 5 zijn de verschillende milieuaspecten toegelicht. Voor sommige onderdelen zijn onderzoeken uitgevoerd en andere zijn kwalitatief onderbouwd. Vanuit die sectorale onderbouwing kan geconcludeerd worden dat de woning milieuhygiënisch inpasbaar is.

- g. de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

De aanwezige kwaliteiten of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast door de ontwikkeling. Voor de toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5, paragrafen 5.4 en 5.5 waarin deze waarden en kwaliteiten worden behandeld.

- h. 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 aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

Uit het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant uit 2014 komt naar voren dat in dit geval sprake is van een categorie 1 ontwikkeling. Voor deze ontwikkelingen geldt dat deze ontwikkelingen nauwelijks tot geen landschappelijke invloed hebben en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Conform de provinciale Verordening vallen ontwikkelingen waaronder de Ruimte-voor-Ruimte regeling buiten artikel 3.2 van de Verordening waarop het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant voortborduurt.

Voor het oprichten van de Ruimte-voor-Ruimte woning wordt elders binnen Noord-Brabant een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering gedaan door het slopen van minimaal 1.000 m² stallen en het uit de markt halen van 3.500 kg aan fosfaatrechten. Bij het inpassen wordt de nieuwe woning zorgvuldig in haar directe omgeving en landschap ingepast. Het daartoe opgestelde landschappelijk inpassingsplan is als separate bijlage bij de regels gevoegd. Hiermee wordt voldaan aan de opgestelde voorwaarden vanuit het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant.

- i. de inhoud van de ruimte-voor-ruimte woning mag maximaal 1.500 m³ bedragen.

In het wijzigingsplan worden maximale maatvoeringseenheden opgenomen, waaronder de inhoudsmaat voor woningen. Hierdoor zal het initiatief altijd voldoen aan deze voorwaarde.

Onderliggend rapport 'Wijzigingsplan Vierschaarstraat ong. naast 28 te Oud-Gastel' betreft het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen en een nieuw juridisch kader wordt vastgelegd, waarmee de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Huidige situatie', dit gaat in op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en geeft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie van de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarin is de ontwikkeling getoetst aan beleid en regelgeving. Hoofdstuk 5 toont de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan aan. Vanuit de verschillende omgevingsaspecten (waarden en milieu) wordt bekeken of het plan een effect heeft op deze omgevingsaspecten en/of deze omgevingsaspecten een invloed hebben op de ontwikkeling. In sommige gevallen is een onderzoek uitgevoerd, de rapporten die de onderzoeken beschrijven zijn als bijlage opgenomen bij de toelichting. Hoofdstuk 6 voorziet in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 7 vormt de juridische toelichting op het plan.

HOOFDSTUK 2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur en omgeving plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan Vierschaarstraat ten oosten van de kern Oud Gastel in het buitengebied van de gemeente Halderberge. De kern Oud Gastel is ontstaan als lintdorp aan de Dorpsstraat en is aan weerszijden van deze weg uitgebreid. Aan de oostzijde is aan de uitbreiding een halt gekomen door de situering van de Provincialeweg N268, ook wel bekend als de provinciale weg Noord. Aan de oostzijde van deze provinciale weg is het agrarisch bebouwingslint de Vierschaarstraat gelegen.

De omgeving van het plangebied bestond omstreeks 1900 hoofdzakelijk uit akker- en weilanden en enkele agrarische nederzettingen aan de Vierschaarstraat (figuur 3). De randen van de agrarische bouwlanden waren beplant met loofhout en struweelhagen. De kleinschalige verkaveling met randbeplanting is kenmerkend voor het coulisselandschap. De meeste van deze randbeplantingen zijn thans verdwenen, zo blijkt ook uit figuur 3 waarin de ontwikkeling van de Vierschaarstraat en haar omgeving door de jaren inzichtelijk is gemaakt. Begin 1900 was er kleinschalige verkaveling die door de tijd verandert naar grootschaliger kavels zonder randbeplanting. Daarbij ontstaat steeds meer lintbebouwing langs de Vierschaarstraat met daartussen vergezichten op het achterland vanaf de wegen en paden.



Vierschaarstraat en omgeving omstreeks 1900



Vierschaarstraat en omgeving omstreeks 1950



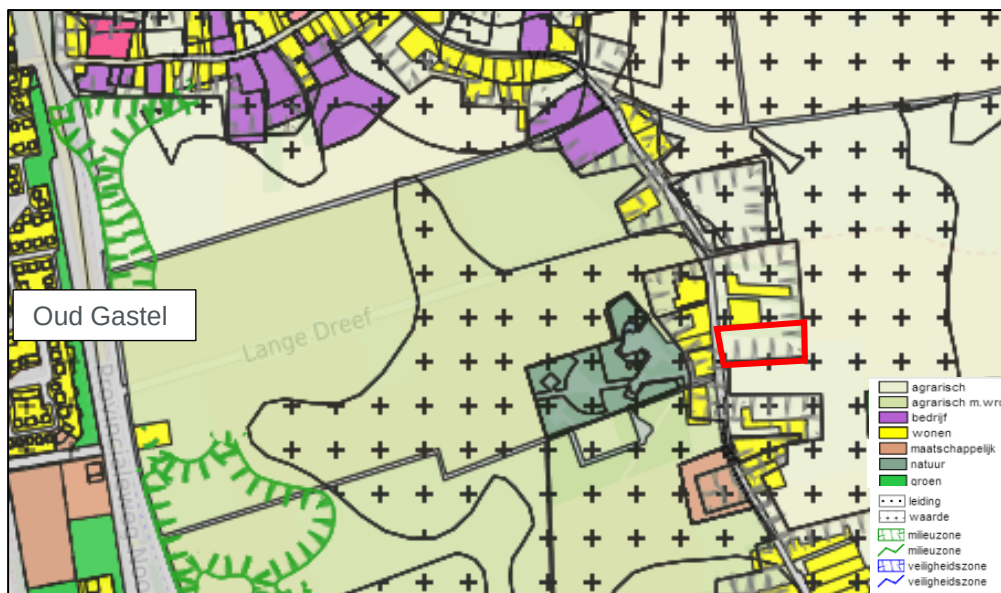
Vierschaarstraat en omgeving omstreeks 1990



Huidige situatie Vierschaarstraat en omgeving

Figuur 3. Vierschaarstraat en omgeving door de tijd

De Vierschaarstraat is een verbindingsweg in het buitengebied die omliggende wegen verbindt, waaronder buurtschap Stoof, met de N641. De Vierschaarstraat loopt van noord naar zuid en verbindt de Meirstraat met de Oude Steenstraat/Kralen (N641). De Vierschaarstraat betreft een 60 km/uur weg en wordt hier en daar begeleid door een bomenrij en groenstroken. Het betreft een weg die voornamelijk bestemmingsverkeer van aangrenzende wegen afhandelt. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarische grond.



Figuur 4. Functies in omgeving plangebied (rood omkaderd)

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van woningen, agrarische gronden en natuur. Ten westen van het plangebied zijn op enige afstand de Provincialeweg Noord en de kern Oud Gastel gelegen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich op enige afstand een hoogspanningsleiding met daarachter de snelweg A17.

Grenzend aan het plangebied in het noorden, zuiden en westen zijn woningen gelegen, veelal afgeschermd door een groene haag van struikgewassen met bomen. Achter de woningen ten westen van het plangebied bevindt zich natuur (figuur 4). Het plangebied wordt in het oosten begrenst door agrarische gronden. Tot slot bevindt zich op kleine afstand van het plangebied een maatschappelijke functie, namelijk Dierenartsenpraktijk De Vierschaar aan de Vierschaarstraat 7.

2.2

Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Oud Gastel, sectie G, nummer 253. Het perceel heeft een totaal oppervlakte van 26.090 m². In figuur 5 is de bestaande situatie van het kadastrale perceel en het plangebied op een luchtfoto inzichtelijk gemaakt. Het zuidelijke deel van het kadastrale perceel is in gebruik door de woning met bijbehorende bijgebouwen met het adres Vierschaarstraat 28. De rest, het overgrote deel van het kadastrale perceel, is als agrarische grond in gebruik. In het plangebied bevindt zich geen bebouwing en het plangebied is in gebruik als agrarische grond.



Figuur 5. Bestaande situatie kadastraal perceel 2432 (wit omkaderd) tevens plangebied (oppervlak circa 5.000 m²), waarbinnen het woonperceel (oppervlak maximaal 1500 m²) gerealiseerd zal worden

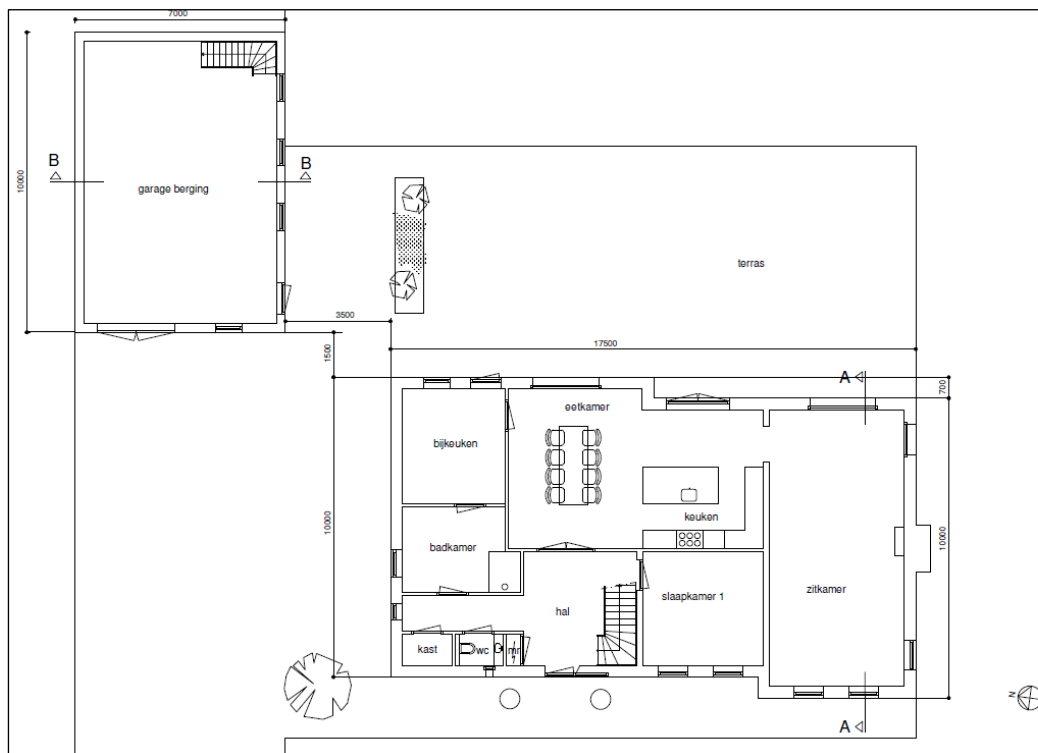
HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een woning met bijgebouw te realiseren aan de Vierschaarstraat ongenummerd te Oud Gastel, tussen de Vierschaarstraat 28 en 28a. De woning zal door de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling mogelijk worden gemaakt. De daartoe noodzakelijke bouwtitel wordt voor de vaststelling van het wijzigingsplan verworven.

Om de wens van de initiatiefnemer juridisch te borgen krijgt een deel van het perceel een nieuwe bestemming, namelijk de bestemming 'Wonen'. De agrarische gebruiksfunctie van het overgrote deel van het perceel blijft bestaan, waarbij de vigerende bestemming 'Agrarisch' op dit gedeelte van het perceel blijft gehandhaafd. Daarnaast blijven de bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentraties' gehandhaafd.

Zoals eerder vermeld wordt de woning door de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling mogelijk gemaakt. De te bouwen woning voldoet aan de met de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan corresponderende bouwregels. De woning zelf zal een oppervlakte van circa 175 m² hebben, de inhoud van de woning zal ongeveer 1.000 m³ bedragen. Daarmee blijft de inhoud binnen de voor een Ruimte-voor-Ruimte woning maximaal toegestane 1.500 m³.



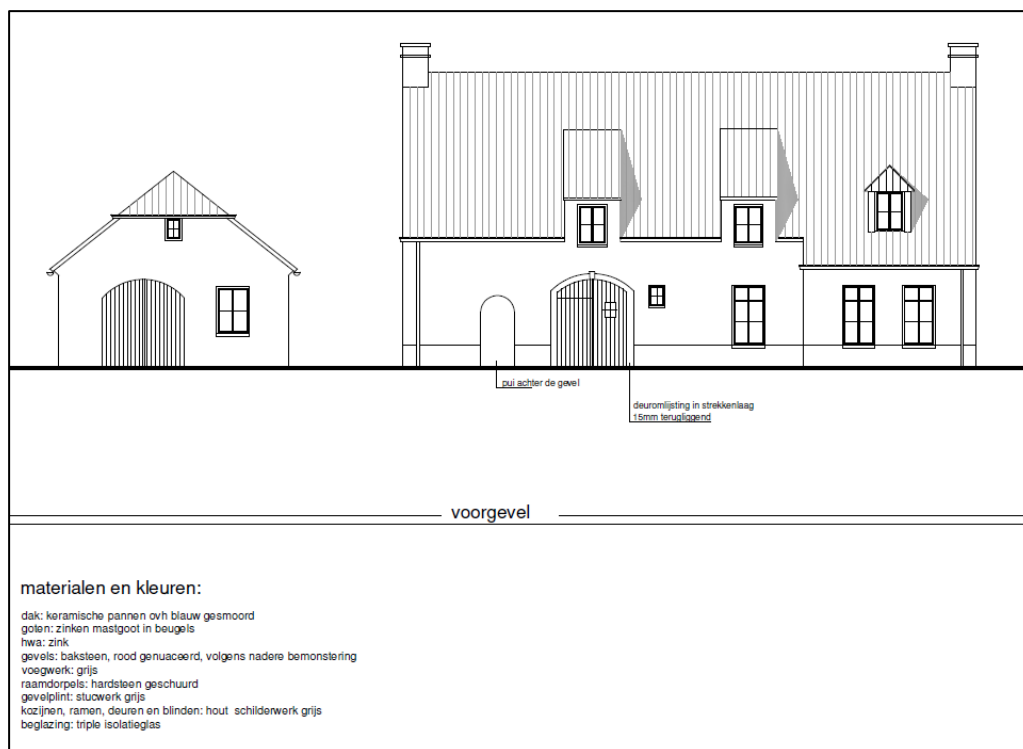
Figuur 6. Plattegrond indicatief projectvoorstel ontwikkeling

De goothoogte van de woning bedraagt maximaal circa 3 meter, de bouwhoogte maximaal circa 9 meter. De goot- en bouwhoogte blijven daarmee binnen de vastgelegde maxima van 7,5 meter, respectievelijk 10 meter.

Naast de woning zal een bijgebouw worden gerealiseerd, dat dienst zal gaan doen als garage met een oppervlakte van circa 70 m² (figuur 6). Daarmee blijft het bijgebouw ruim binnen de maximaal toegestane oppervlakte van 100 m². De goot- en bouwhoogte van het bijgebouw zullen voldoen aan de in de bouwregels gestelde maxima van 3 meter respectievelijk 5,5 meter.

De woning wordt gesitueerd in de rooilijn tussen de aangrenzende woningen Vierschaarstraat 28 en 28a. Deze ligt binnen het plangebied op circa 22-23 meter uit de rand van de Vierschaarstraat, waarmee wordt voldaan aan de eis om de woning op minimaal 15 m uit de as van de weg te situeren. De afstand van woning en bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste circa 7 meter, waarmee wordt voldaan aan de eis om gebouwen op minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens te situeren.

Met de vormgeving en situering van de woning en het bijgebouw wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing in de omgeving en zodoende stedenbouwkundig ingepast. In figuur 7 is een impressie van de vormgeving van de nieuwe woning met bijgebouw weergegeven. De nieuwe woning wordt in dezelfde voorgevelrooilijn geplaatst als de bebouwing in de omgeving. De voorzijde wordt georiënteerd naar de Vierschaarstraat en de nokrichting loopt evenwijdig aan deze weg. De garage wordt verder terug geplaatst op het perceel waardoor deze achter de achtergevellijn van de woning komt te liggen (figuur 6).



Figuur 7. Projectvoorstel beoogde ontwikkeling (indicatief)

3.2 Landschappelijke inpassing

In het kader van de landschappelijke inpassing van de woning is door Van Dooren Landschap een inrichtingsplan opgesteld. Wat betreft de landschappelijke inpassing zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing zijn:

- Waterberging voor ca. 22 m³;
- Legitimering oriëntatie en positionering woning;
- Positionering inrit;
- Landschapsplan binnen visie gemeente Halderberge (besloten kavel met behoud van vergezicht).

Ten behoeve van het inrichtingsplan is nadrukkelijk naar het landschap van de omgeving gekeken. De wijze waarop woning en perceel in dit landschap worden ingepast zijn beschreven in paragraaf '5.6 Landschap'. Het inrichtingsplan, waarin dit heeft geresulteerd is onderstaand weergegeven. Teneinde de uitvoering en instandhouding van het inrichtingsplan te bewerkstelligen, wordt het inrichtingsplan in de regels bij het wijzigingsplan verankerd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het inrichtingsplan wordt eveneens verankerd in de met de dhr. M. de Jong te sluiten anterieure overeenkomst.



Figuur 8. Inrichtingsplan RvR woning Vierschaarstraat te Oud Gastel

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie opgenomen. Het sectorale beleid is, per aspect, in hoofdstuk 5 beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale Hoofdstructuur.

Het plangebied is niet binnen een Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

Conclusie

In dit geval wordt een bestaande situatie veranderd en vindt een toevoeging van een nieuwe woonfunctie plaats. Hierbij wordt een zorgvuldige nieuwe invulling van een bestaande situatie gemaakt waarbij landschappelijke (cultuurhistorische) waarden en beleefbaarheid voorop staan. Daardoor kan gesteld worden dat het plan in overeenstemming is met de SVIR.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een kaderstellende uitspraak (wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan). Voor het overige worden geen

toevoegingen of overwegingen gemaakt om extra mogelijkheden of een gradatie in mogelijkheden op te nemen. Het Barro is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig wijzigingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. De gewenste ontwikkeling is daarom in overeenstemming met het Barro.

4.2.3

Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van een nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief werd. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat wanneer sprake is van 11 woningen of minder, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en het niet nodig is om de Ladder te doorlopen. In dit geval wordt één nieuwe woning toegevoegd. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking kunnen we dan ook stellen dat hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom in dit geval niet relevant.

Conclusie

De ontwikkeling betreft het realiseren van een woning in het buitengebied en de daarbij behorende juridisch planologische vastlegging in het bestemmingsplan. De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor woningbouw pas relevant indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij toevoeging van 12 of meer woningen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom in dit geval niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld, een vervanging van de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd

en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

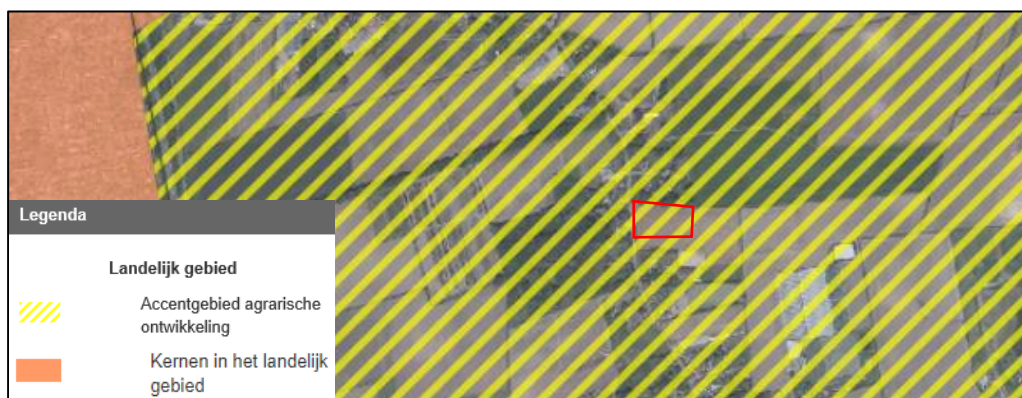
De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare, recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst.

Structurenkaart

Het plangebied is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied'. De zone landelijk gebied is onderverdeeld in twee perspectieven, namelijk het gemengd landelijk gebied en het accentgebied agrarische ontwikkeling. Uit de structurenkaart komt naar voren dat het plangebied gelegen is binnen het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' (figuur 9).



Figuur 9. Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd)

De provincie beschouwt het gehele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie,

kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Het perspectief dat de provincie nastreeft binnen het gemengd landelijk gebied, zoals hiervoor is beschreven, geldt ook binnen het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. In aanvulling hierop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur binnen het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het bieden van deze ruimere mogelijkheden geldt alleen in de primair agrarische gebieden. Dat zijn gebieden waar de land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt. Het plangebied kan gezien de verscheidenheid en nabijheid van verschillende functies gekenmerkt worden als een gemengd landelijk gebied waarbij de agrarische sector geen voorkeurspositie inneemt.

Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Het plangebied is gelegen nabij de kern Oud Gastel, in het overgangsgebied van het stedelijke naar het landelijke gebied. Het realiseren van een woonfunctie in dit gebied is dan ook passend binnen dit overgangsgebied.

Conclusie

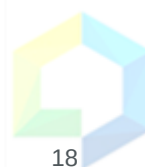
Uit de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening komt naar voren dat het plangebied gelegen is binnen de structuur 'Landelijk Gebied' en het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. In dit geval bekleedt de agrarische sector niet de voorkeurspositie in de omgeving van het plangebied. Het beleid van de provincie hierop is dat naast de land- en tuinbouw ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals wonen. Daarnaast is het plangebied en haar directe omgeving te omschrijven als een overgangsgebied van stedelijk naar landelijk gebied. Binnen deze gebieden, voornamelijk nabij steden en kernen, wordt ruimte geboden aan ontwikkeling van functies passend bij dit overgangsgebied. Het realiseren van een woonfunctie nabij de kern Oud Gastel past binnen de kaders van de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

4.3.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop maakt de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie. De ontwerpversie van deze omgevingsvisie heeft inmiddels ter inzage gelegen.

In deze visie geeft de provincie aan wat belangrijk is voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier hoofdpogingen voor de middellange en lange termijn. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Extra focus op deze hoofdpogingen is nodig om een goede basis met een goede omgevingskwaliteit, te behouden. Deze vormt de basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Via de hoofdpogingen wil de provincie werken aan de Brabantse energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

Concrete punten voor een kleinschalige ontwikkeling als de realisering van een extra woning zijn in de nieuwe omgevingsvisie niet opgenomen.



4.3.3

Verordening ruimte Noord-Brabant

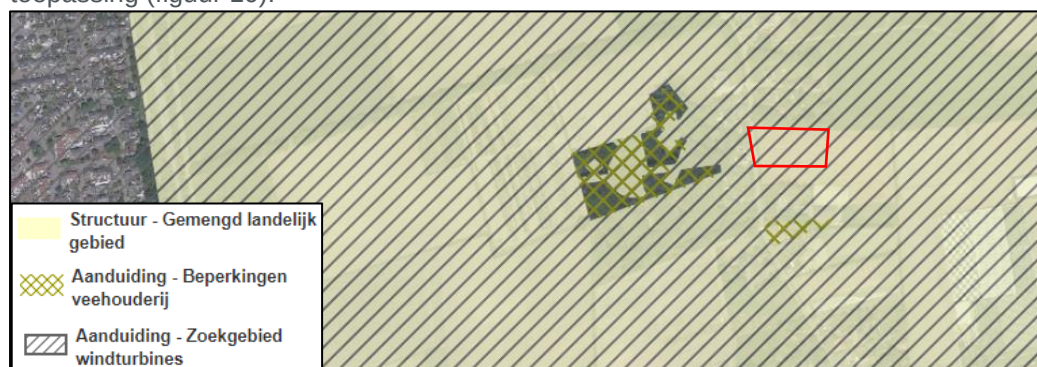
Naast de structuurvisie hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant opgesteld. In de Verordening ruimte Noord-Brabant, verder te noemen Verordening, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten.

De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld in 2011, 2012, 2014 en 2015. Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. De meest actuele geconsolideerde versie van de Verordening is op 1 januari 2018 gepubliceerd. Onderliggend plan is getoetst aan deze Verordening.

De Verordening bestaat uit kaartmateriaal met specifieke regels voor ontwikkelingen en/of bescherming. De regels communiceren met geografisch aangegeven structuren en aanduidingen. De Verordening heeft Noord-Brabant opgedeeld in de volgende structuren:

- Bestaand stedelijk gebied;
- Gemengd landelijk gebied;
- Groenblauwe mantel;
- Natuurnetwerk Brabant.

Daarnaast heeft de provincie nog enkele aanduidingen op de kaart weergegeven waarmee aanvullende regels gelden ter bescherming van waarden of ter uitvoering van bepaalde regelingen. De locatie is conform de Verordening gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is de aanduiding 'Zoekgebied Windturbines' van toepassing (figuur 10).



Figuur 10. Uitsnede themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines Verordening ruimte Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd)

De aanduiding 'Zoekgebied windturbines' heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor duurzame energie, waaronder voor het oprichten van windturbines. In dit geval is geen sprake van oprichting van windturbines, waardoor deze aanduiding niet van belang is bij de beoogde ontwikkeling.

Binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' zijn specifieke regels opgenomen voor wonen. In principe is nieuwbouw van woningen uitgesloten. Echter is een uitzondering opgenomen wanneer deel wordt genomen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Deze regeling is in artikel 7.8 van de Verordening opgenomen. In dat artikel zijn voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan. Volgens artikel 7.8 van de Verordening is het mogelijk om binnen het gemengd landelijk gebied te voorzien in één of meerdere Ruimte-voor-Ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

a. Aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst

Onder aanzienlijke milieu- en kwaliteitswinst wordt verstaan: de sloop van minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen en het uit de markt nemen van 3.500 kg aan fosfaatrechten. Deze milieu- en kwaliteitswinst dient geborgd te worden via een passende herbestemming. In ruil daarvoor mag in het buitengebied één woning worden gerealiseerd. Wanneer iemand deelneemt aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling, maar de woning zelf niet gaat ontwikkelen, kan de bouwtitel worden verkocht aan iemand die daarvoor een plek heeft die in aanmerking komt. De initiatiefnemer heeft een bouwtitel aangekocht bij de provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, waardoor wordt voldaan aan deze voorwaarde. Het certificaat voor de bouwtitel is bijgevoegd in Bijlage V

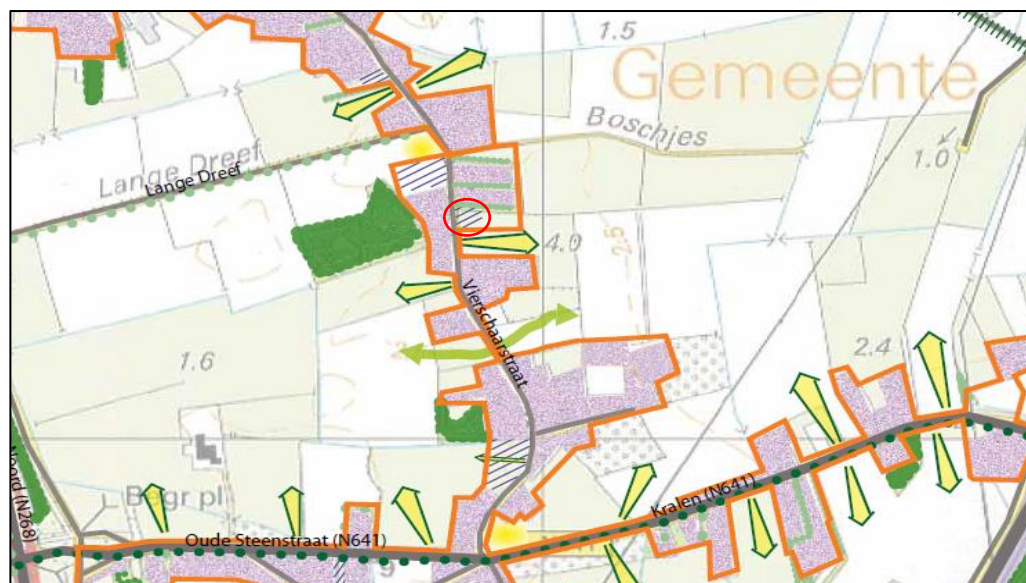
b. Planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie

Volgens de Verordening zijn een kernrandzone, bebouwingslint en bebouwingscluster aan te duiden als bebouwingsconcentratie. Waarbij deze als volgt worden gedefinieerd: *Bebouwingscluster: Vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied; Bebouwingslint: Min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied; Kernrandzone: Overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.*

Gemeenten kunnen ervoor kiezen bebouwingsconcentraties vast te leggen in beleidsvisies. Voor de gemeente Halderberge zijn bebouwingsconcentraties vastgelegd in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge', vastgesteld op 24 september 2009. Hieruit blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van bebouwingsconcentratie Vierschaar/Kralen (figuur 11). Uit figuur 11 komt naar voren dat ter plaatse van het plangebied mogelijkheden zijn aangegeven voor het toevoegen van extra bebouwing (Blauwe schuine strepen, figuur 11). Hiermee kan gesteld worden dat het gemeentelijke beleid ruimte biedt voor de woning ontwikkeling.

Met aanvaardbaar wordt onder andere bedoeld dat de nieuwe ontwikkeling zich ook verhoudt tot functies en aspecten in de omgeving. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenschetst als een gemengd landelijk gebied waarbinnen zich verschillende functies bevinden met een woon-, bedrijfs-, maatschappelijke en agrarische functie. De ontwikkeling past binnen de aanwezige functies van de directe omgeving. Vanuit inpassbaarheid wordt op milieutechnische onderdelen waaronder geluid, geur en overige bedrijvigheid in hoofdstuk 5 dieper in gegaan.

Uit voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plangebied onderdeel uitmaakt van bebouwingsconcentratie Vierschaar/Kralen. Daarnaast is ter hoogte van het plangebied aangegeven dat hier mogelijkheden worden geboden voor woningbouw. Tot slot past het toevoegen van een woonfunctie binnen de directe omgeving van het plangebied. De woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie gerealiseerd.



Legenda

Huidige situatie

	grens bebouwingsconcentratie
	kern
	(lint) bebouwing
	wegbeplanting
	bos, struweel
	waterloop
	open water
	wegenstructuur
	spoorlijn

Analyse

	waardevolle zichtrelatie
	open hoek
	karakteristieke (open) ruimte
	(visuele) barrière

Ruimtelijke visie

	versterken / realiseren ecologische verbindingzone
	ruimte voor waterberging (indicatief)
	versterken groenstructuur
	uitbreiding groene en recreatieve functies
	versterken karakteristieke (open) ruimte
	versterken laanstructuur
	versterken groene ruggegraat
	te behouden / versterken zichtrelatie
	te behouden / versterken open verbindingen
	mogelijkheden voor herstructurering
	zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing
	zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing met behoud openheid in structuur

Figuur 11. Ruimtelijke visie bebouwingsconcentratie Vierschaar/Kralen (plangebied rood omcirkeld)

c. Landschappelijke inpassing

Bij de inpassing van de ontwikkeling wordt rekening gehouden met gebiedseigen (landschaps)elementen en het benadrukken hiervan. Het plangebied grenst aan een waardevolle zichtlocatie op het achterliggende

agrarische landschap. Bij de inpassing van de ontwikkeling wordt deze zichtlocatie benadrukt door deze als het ware te omlijsten.

d. Geen stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuwe woning die landschappelijk en stedenbouwkundig wordt ingepast waarbij deze georiënteerd is op de weg en niet op het achterliggende landschap. Zoals eerder al is vermeld in paragraaf 4.2.3, is conform de Ladder voor duurzame ontwikkeling bij woningbouwontwikkeling pas sprake van een stedelijke ontwikkeling indien er 12 of meer woningen in een plan worden gerealiseerd. De ontwikkeling betreft een dermate kleine ontwikkeling, van een enkele woning, waardoor conform het rijksbeleid dit niet te omschrijven is als een stedelijke ontwikkeling.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moet beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. Dit is in de Rijks Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte opgenomen als nationaal belang 4 waarbij geldt dat er ten alle tijden efficiënt gebruik gemaakt dient te worden van de ondergrond. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat er altijd sprake dient te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en daarom geldt te allen tijde de zorgplicht voor kwaliteit (artikel 3.1). Aanvullend op deze zorgplicht kunnen regels zijn opgenomen wanneer een ontwikkeling een bepaalde impact heeft, tenzij de provincie dit specifiek uitsluit, voor het toevoegen van kwaliteit en bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.2). Bij ontwikkelingen conform de Ruimte-voor-Ruimteregeling sluit de provincie artikel 3.2 uit. Binnen deze regeling zijn namelijk al voorwaarden gesteld waaraan voldaan dient te worden zoals een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst; een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie; een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd; er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

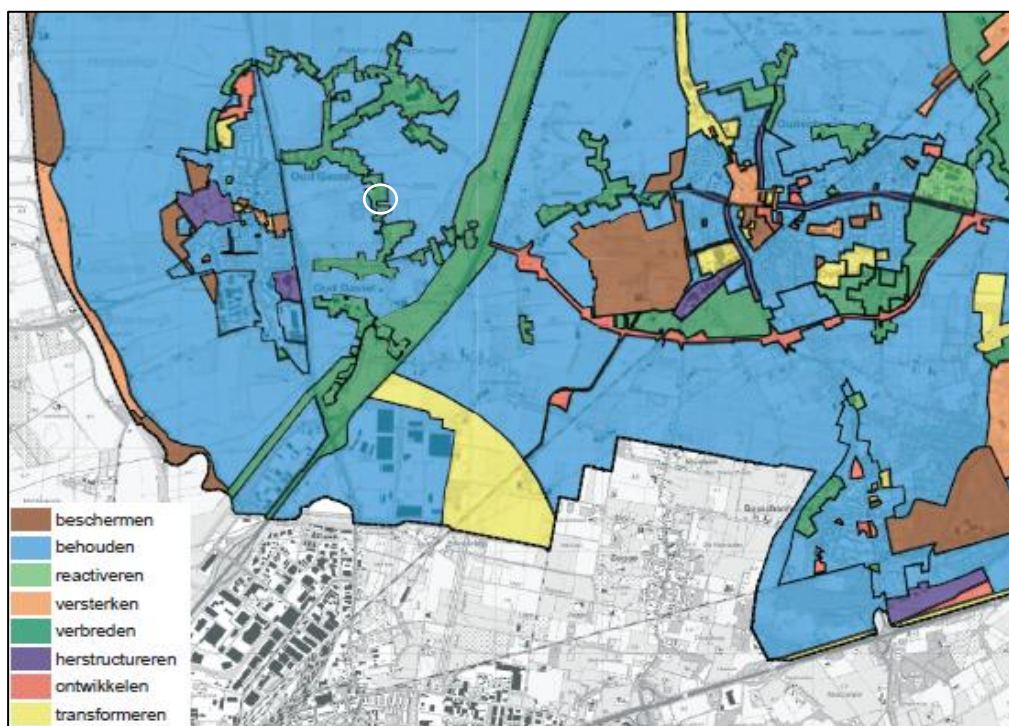
Conclusie

De ontwikkeling past binnen de gestelde kaders bijbehorende de structuur gemengd landelijk gebied die in de provinciale Verordening zijn opgenomen. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1). De mogelijkheid tot het realiseren van de woning wordt mogelijk gemaakt door de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Bij deze regeling worden voor de ontwikkeling van een woning elders in Noord-Brabant één of meerdere intensieve veehouderijen beëindigd. Daarvoor dient minimaal 1.000 m² aan bebouwing die ten dienst staat van de intensieve veehouderij te worden gesloopt, minimaal 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt te worden gehaald en vindt op deze locatie een passende herbestemming plaats. Aanvullend hierop wordt de nieuwe woning landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast, wordt de woning op een aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd en is de toevoeging van een enkele woning geen aanzet voor stedelijke ontwikkeling ter plaatse. Bij de ontwikkeling wordt aan de voorwaarden bijbehorend de Ruimte-voor-Ruimteregeling voldaan en hiermee wordt invulling gegeven aan de onderbouwing waarom de ontwikkeling zorg draagt voor de bestaande ruimtelijke kwaliteit en het behoud hiervan.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Halderberge 2025

De Structuurvisie Halderberge 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge op 20 juni 2013. In de structuurvisie Halderberge zijn de hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2025. In de structuurvisie Halderberge worden onder meer het duurzaam ruimtelijk en duurzaam maatschappelijk structuurbeeld beschreven. Deze termijnbeelden vormen het fundament van de gemeente Halderberge en zorgen, na een confrontatie met de bestaande en toekomstige beleidsopgaven, voor een visie op het gehele grondgebied. Om ontwikkelingen en initiatieven, die op Halderberge afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen (figuur 12).



Figuur 12. Uitsnede overzichtskaart strategieën gemeente Halderberge (plangebied wit omcirkeld)

Het plangebied is als onderdeel van de bebouwingsconcentratie gelegen in een gebied met de strategie 'verbreden' (figuur 12). Hierover wordt het volgende aangegeven: *tevreden over huidige (hoofd)functie en kwaliteit, zorgen over de toekomstbestendigheid van de hoofdfunctie; faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering.*

Bij de strategie verbreden worden functies toegevoegd aan gebieden waarvan de hoofdfunctie in principe prima functioneert. De variëteit aan functies in deze gebieden wordt als het ware verbreed. Binnen de te verbreden gebieden zijn vijf soorten gebieden te onderscheiden, namelijk infrastructuur, Hoevensche Beemden, lintbebouwing, zone langs zuidelijke omlegging Oudenbosch en uitloopgebieden. Het plangebied valt onder het gebied lintbebouwing. Over lintbebouwing wordt gesteld dat deze kenmerkend is voor het kleinschalige halfopen zandlandschap in het zuidelijke deel van Halderberge. De waarde van deze lintbebouwing is gelegen in de afwisseling van bebouwing en open doorzichten. Langs de lintbebouwing is ruimte voor verbreding van het gebruik van de bebouwing onder voorwaarde dat de bestaande open doorzichten gehandhaafd blijven.

Conclusie

Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de strategie verbreden en het gebied lintbebouwing. De beoogde ontwikkeling voorziet in een aanvulling op de bestaande lintbebouwing en draagt daarnaast bij aan het benadrukken van het naast gelegen open doorzicht naar het achterliggende landschap. De beoogde ontwikkeling past hiermee binnen kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

4.4.2

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Halderberge

De gebiedsvisie bebouwingsconcentraties is door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge op 24 september 2009 vastgesteld. In deze visie is aangegeven waar bebouwingsconcentraties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Halderberge. Het bouwen van een Ruimte-voor-Ruimte woning in het buitengebied is onder voorwaarden mogelijk in een bebouwingsconcentratie, zoals een 'bebouwingscluster' of 'kernrandzone'. Deze gebieden zijn aangegeven in de gebiedsvisie en zijn tevens opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'. Het plangebied maakt onderdeel uit van bebouwingsconcentratie Vierschaar/Kralen, waar een menging van functies aanwezig is. Voor deze bebouwingsconcentratie is opgenomen dat er zichtlocaties op het halfopen landschap aanwezig zijn die behouden dienen te worden bij de realisatie van nieuwe bebouwing (figuur 11).

Uit figuur 11 komt naar voren dat ten zuiden van het plangebied een waardevolle zichtrelatie is naar het achterliggende landschap wat behouden, en waar mogelijk versterkt, dient te worden (figuur 11, gele pijl). Dit gedeelte maakt dan ook geen onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie zodat de zichtrelatie behouden blijft (figuur 11, oranje contour). Het plangebied maakt wel onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Vierschaar/Kralen. Dit is namelijk aangemerkt als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing (figuur 11, blauw gestreept). Uit het kaartbeeld blijkt dat onderhavig plangebied is aangewezen als 'zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing'. Hier is het toegestaan om nieuwbouw te realiseren. De ontwikkeling van de Ruimte-voor-Ruimte woning is passend binnen de kaders van de gebiedsvisie. Het plangebied is specifiek aangewezen als zoekgebied voor nieuwe bebouwing en daarbij de inpassing van deze woning de zichtlocatie op het achterliggende agrarische landschap wordt benadrukt door deze als het ware te omlijsten.

Conclusie

In de gemeentelijke Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Halderberge is aangegeven waar bebouwingsconcentraties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Halderberge. Het plangebied maakt onderdeel uit van bebouwingsconcentratie Vierschaar/Kralen, hierbinnen bevinden zich zichtlocaties die behouden dienen te worden en zoeklocaties voor nieuwe bebouwing. Het plangebied bevindt zich binnen een zoeklocatie voor nieuwe bebouwing. Daarbij grenst het plangebied aan een waardevolle zichtlocatie naar het achterliggende landschap. Deze zichtlocatie dient te worden behouden en wordt door de ontwikkeling juist benadrukt en omlijst. De ontwikkeling past hiermee binnen de gemeentelijke gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.

4.4.3

Woonvisie 2016-2020 Halderberge

Het woningbouwbeleid is vastgelegd in de 'Woonvisie 2016-2020' van de gemeente Halderberge, vastgesteld op 15 december 2016. Voorafgaand aan het opstellen van deze woonvisie is een woningmarktanalyse gedaan waaruit verscheidene aandachtspunten naar voren komen. Opmerkelijk is dat hieruit naar voren is gekomen dat een van die aandachtspunten aanbod van grote koopwoningen in het buitengebied is, zoals Ruimte-voor-Ruimte woningen.

In de woonvisie worden doelen en ambities voor de komende 5 jaar geschetst, hierbij zijn vier gemeentelijke woonwaarden opgesteld die ten alle tijden aandacht vereisen, namelijk:

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

Nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van wonen behoren binnen de woonvisie te passen. Met de ontwikkeling wordt een woning nabij de kern Oud-Gastel gerealiseerd, in het buitengebied van de gemeente Halderberge. Deze nieuwe woning zal als vrijstaande koopwoning in het hogere segment worden aangeboden. Niet alleen vanwege de ligging, maar ook het woonoppervlak en kaveloppervlak van de woning dragen hieraan bij. Daarbij wordt de woning landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast, zodat hij past binnen de omgeving en plaatselijke kernkwaliteiten helpt benadrukken. Gezien het een toevoeging van een nieuwe woning betreft staat duurzaamheid bij de bouw en materiaalkeuze voorop. Tot slot is de realisatie van de woning een kleinschalig initiatief dat voortkomt uit een particuliere wens en ondernemerschap.

Aanvullend op de gemeentelijke woonvisie wordt iedere tien jaar een nieuwbouwprogramma opgesteld waarin de harde plancapaciteit van de komende periode wordt onderbouwd. De gewenste omvang van het nieuwbouwprogramma in de kern Oud Gastel bedraagt 232 woningen in de periode juli 2017 tot 2028, waarvan 214 in de eerste periode (2017 - 2022). Oud Gastel Noord zal voor de komende jaren voorzien in grondgebonden nieuwbouwwoningen met diverse typologieën en in het centrumgebied zijn mogelijkheden voor andere woningtypologieën. Verdere specificatie van woonvormen volgt er niet uit het woningbouwprogramma.

Conclusie

Onderhavig plan betreft de bouw van één enkele Ruimte-voor-Ruimte woning in het buitengebied. Omdat sprake is van een Ruimte-voor-Ruimte woning hoeft deze niet ingepast te worden in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Met het plan wordt wel voorzien in vergroting van het aanbod van grote koopwoningen in het buitengebied. Voor het overige is de Woonvisie niet van invloed op de voorliggende Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling.

4.4.4

Welstandsnota 2017 Gemeente Halderberge

De gemeenteraad van Halderberge heeft op 24 mei 2017 de 'Welstandsnota 2017 gemeente Halderberge' gewijzigd vastgesteld. In dit beleidsdocument streeft de gemeente Halderberge naar een aantrekkelijk gebouwde omgeving. De gevels van de gebouwen en andere bouwwerken vormen namelijk samen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners. Het doel van het welstandstoezicht is, om in alle openheid, een bijdrage te leveren aan die aantrekkelijkheid van de dagelijkse leefomgeving. Het welstandsbeleid is hierin uitgewerkt en biedt de basis om de huidige en kenmerkende kwaliteiten van de bebouwde omgeving in Halderberge te behouden en verder te ontwikkelen. Het plangebied bevindt zich in deelgebied 'Buitengebied', voor dit

deelgebied en de andere deelgebieden zijn in deze nota welstandscriteria opgenomen waaraan een bouwvergunning voor de te bouwen woning getoetst zal gaan worden.

Conclusie

De Welstandsnota 2017 Gemeente Halderberge is geen onderdeel van de planologische onderbouwing en juridische verankering van de ontwikkeling. Bij het vervolgstadium bij de aanvraag van de omgevingsvergunning tot bouwen wordt expliciet rekening gehouden met de welstandsnota en de gestelde criteria voor het aangeduide deelgebied 'Buitengebied'.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

5.1.1.1 Activiteit en drempelwaarden

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. In de regel kan de realisatie van één woning, ook in het buitengebied, gerekend worden tot een stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2).

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in 1 woning. Het plangebied heeft een grootte van circa 5.000 m², waarvan 1.500 m² de woonbestemming krijgt. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in zowel kolom 3 als 4 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

5.1.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

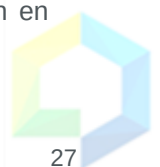
Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;

Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

Kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;

Plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;



Kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

5.1.1.3 Toetsing initiatief

Kenmerken van het project

Het plan Vierschaarstraat ong. naast 28 in Oud Gastel voorziet in de ontwikkeling van 1 nieuwe woning. Het plangebied van de ontwikkeling is circa 1.500 m² (woonbestemming). De woning wordt conform de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling gerealiseerd. Realisering van de woning is binnen deze regeling mogelijk door het beëindigen van een intensieve veehouderij die elders gevestigd is. De ontwikkeling grenst aan de Vierschaarstraat en de woning zal hierop worden aangesloten. Hiermee sluit het plangebied aan op het bestaande wegennet van Oud-Gastel. Daarnaast bestaat de ontwikkeling uit de landschappelijke inpassing van de woning. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Halderberge, nabij de kern Oud-Gastel. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit onbebouwde agrarische gronden, in de vorm van een weiland. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of archeologische / cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van de woning in de weg staan. Wel wordt bij de landschappelijke inpassing van het project rekening gehouden met een doorzicht op het achterliggende landschap. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (gebied in ontwerp), Krammer-Volkerak, ligt op circa 11 kilometer afstand van het plangebied en ligt daarmee ver buiten het invloedsgebied van het plan wat betreft de storingsfactoren die bij de bouw van een woning kunnen vrijkomen. Voorbeelden hiervan kunnen zijn verdroging, geluid- of lichtverstoring. Gezien de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden wordt er tevens geen effect verwacht als gevolg van stikstofdepositie. Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen of grenzend aan het plangebied.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de hiernavolgende paragrafen, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt ontwikkeld tot een nieuwbouwkavel. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het plan stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Omdat de realisatie van één woning in het buitengebied niet overeenkomt met een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in bijlage D van de lijst, heeft eveneens geen aanmeldnotitie te worden aangeleverd.

5.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de ontwikkeling. Omdat er bij de ontwikkeling een gevoelig object wordt opgericht is het noodzakelijk dat wordt aangetoond dat op het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu B.V.. Het Verkennend bodemonderzoek Vierschaarstraat ong. te Oud Gastel is als separate Bijlage I bijgevoegd, hier wordt alleen de conclusie van het onderzoek gegeven.

Conclusie

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten gemeten zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. In het freatisch grondwater zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden aangetoond.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wet milieubeheer (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (het 3% criterium: de realisatie van < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg). Daarom kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate van invloed op de kwaliteit van de lucht.



Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijnstof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO ₂	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM ₁₀	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM _{2,5}
2017	17.35	16.80	10.08
2025	12.83	16.60	9.726
Norm	40	40	25

Tabel 1. Achtergrondwaarden en normen Vierschaarstraat ong. te Oud Gastel

Uit de tabel volgt dat nu en in de toekomst de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruim beneden de norm liggen. De luchtkwaliteit is aanvaardbaar.

Conclusie

Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit is daarom geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan door de gemeente medewerking verleend worden aan het voornemen indien veehouderijen door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Daarnaast dient ter plaatse van het nieuw te realiseren geurgevoelige object (de woning) sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. In dit kader wordt door Tritium Advies geuronderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies van dit geuronderzoek weergegeven. Het geuronderzoek wordt nog bijgevoegd als Bijlage II.

Conclusie

Aangezien het plan de realisatie van een zogenaamd geurgevoelig object omvat en zich in de directe omgeving van de planlocatie meerdere veehouderijen bevinden, is inzicht in de geursituatie nodig.

Op basis van het geuronderzoek kan geconcludeerd worden dat de woning op voldoende afstand is gelegen tot omliggende veehouderijen. Omliggende veehouderijen worden door de realisatie van het planvoornemen niet (verdergaand) beperkt.

De beoogde woning ligt in het buitengebied, buiten een concentratiegebied. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de norm voor de woning derhalve 8 ou_E/m³. Uitgaande van de berekende geurbelastingen is voor het plangebied een maximale voorgrondbelasting van 2,4 ou_E/m³ maatgevend. Dit komt overeen met een goed woon- en leefklimaat.

5.1.5

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï (van relevant spoorweg-, industrie- of vliegverkeerslawaaï is geen sprake), akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- Wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van één nieuw geluidgevoelig object. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Vierschaarstraat en de Lange Dreef. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk. K+ Adviesgroep heeft in 2018 een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe woning. Hier volgen alleen de conclusies van het onderzoek. Het volledige onderzoek is als separate Bijlage III bijgevoegd.

Conclusie

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Hierbij wordt opgemerkt dat geen grenswaarden gelden voor de gevels die op grond van artikel 1 van de Wgh niet als gevel worden aangemerkt (zogenaamde “dove” gevels). Dit betekent dat ter plaatse van verblijfsgebieden en –ruimten geen te openen delen (ramen, deuren en dergelijke) zijn toegestaan. Vast glas daarentegen is wel toegestaan. Ter plaatse van verkeersruimten en badkamer mogen wel te openen delen worden aangebracht. Voor “dove” gevels geldt overigens wel een eis ten aanzien van de geluidwerende eigenschappen van een dergelijk gevelvlak.

Uit het akoestisch onderzoek is naar voren gekomen dat de 53 dB geluidcontour zich op een afstand van ongeveer 5 meter bevindt vanuit de weg. De 48 dB geluidcontour zich op een afstand van ongeveer 15 meter bevindt vanuit de weg. Gezien de woning op een afstand van circa 22 meter uit de kant van de weg geprojecteerd wordt, en hiermee binnen de 48 dB contour ligt, is een aanvraag Hogere Waarde procedure niet benodigd.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG¹. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Hieronder is de motivering ten aanzien van omliggende bedrijven en inrichtingen ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

Vierschaarstraat 30

Aan Vierschaarstraat 30 is een intensieve veehouderij gevestigd. Conform de handreiking valt een dergelijk bedrijf in milieucategorie 4.1, met een grootste richtafstand van 200 m voor het aspect geur. In paragraaf 5.1.4 Geur is al onderzocht en onderbouwd dat qua geur de aanwezigheid van de intensieve veehouderij de realisering van de woning niet in de weg staat. Resterend een grootste richtafstand van 50 m voor het aspect geluid.

De werkelijke afstand tussen het perceel van de intensieve veehouderij en de grens van het plangebied bedraagt circa 115 meter. Deze afstand is ruim groter dan 50 meter waardoor wordt voldaan aan de indicatieve afstand.

¹ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

Vierschaarstraat 7

Aan Vierschaarstraat 7 is een dierenartsenpraktijk gevestigd. Een dergelijke praktijk wordt niet expliciet in de handreiking genoemd. Echter is een dierenartsenpraktijk, waar ook vee wordt behandeld aan te merken als een bedrijf met sbi code 0162 (sbi code 2008). Het betreft een milieucategorie 2 bedrijf met een grootste richtafstand van 30 m voor de aspecten geur en geluid.

De werkelijke afstand tussen het perceel van de dierenartsenpraktijk en het plangebied (perceel van de nieuwe woning) bedraagt circa 95 meter. Deze afstand is ruim groter dan 50 meter waardoor wordt voldaan aan de indicatieve afstand.

Vierschaarstraat 13a/13c

Aan Vierschaarstraat 13a/13c is een aannemersbedrijf in grondwerken gevestigd. Een dergelijk bedrijf valt bij een bedrijfsoppervlak van meer dan 2.000 m² onder milieucategorie 3.2. De grootste richtafstand bedraagt dan 100 m voor het aspect geluid.

De werkelijke afstand tussen het aannemersbedrijf en het plangebied bedraagt circa 285 meter. Deze afstand is groter dan 100 meter waardoor wordt voldaan aan de indicatieve afstand.

Conclusie

Uit de analyse blijkt dat het initiatief voldoet aan de indicatieve afstanden zoals die vanuit de VNG zijn vastgesteld in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'. Hierdoor kan gesteld worden dat het initiatief niet leidt tot een belemmering van omliggende bedrijven en inrichtingen en anderzijds dat onderzoek naar de verschillende effecten afkomstig van deze bedrijven en inrichtingen niet noodzakelijk is.

Kanttekening bij de analyse betreft het gegeven dat de indicatieve afstanden uit de afstandentabel van 'Bedrijven en milieuzonering' gelden voor het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Gelet op de bestaande diversiteit aan functies aan de Vierschaarstraat, is hier feitelijk geen sprake van een 'rustige woonwijk', maar van 'gemengd gebied'. In dergelijke gebieden is reeds sprake van grotere mate van beïnvloeding van het woon- en leefklimaat door de reeds aanwezige functies. In de methodiek van 'Bedrijven en milieuzonering' mogen de indicatieve afstanden in 'gemengd gebied' dan een stap verkleind worden. Tussen woningen en bedrijven kunnen kleinere afstanden aangehouden worden, zonder dat het woon- en leefklimaat daar onaanvaardbaar negatief door beïnvloed wordt

5.1.7

Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicovolle inrichtingen in of in de nabijheid van het plangebied die gevaarlijke situaties kunnen opleveren. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

De veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten liggen vast in het Bevi/Revi. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare liggen of komen te liggen. Beperkt kwetsbare objecten worden binnen deze contour wel toegelaten. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

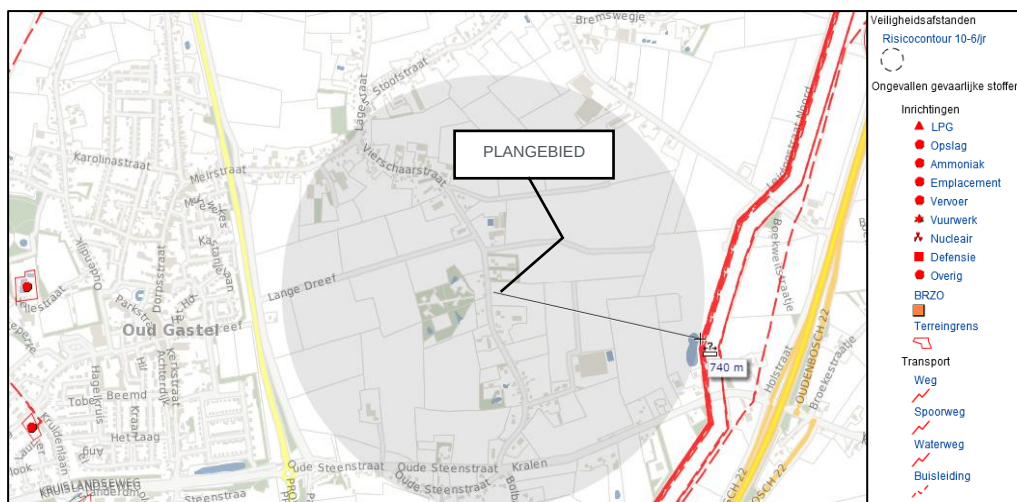
Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart (zie figuur 13) blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. In dit geval neemt het aantal mensen toe door toevoeging van één woning. Het groepsrisico wordt dan groter, indien het plangebied binnen een invloedsgebied ligt.



Figuur 13. Uitsnede risicokaart externe veiligheid

De dichtstbijzijnde risicobron is gelegen op circa 740 meter en betreft een buisleidingenstraat. De leiding met het grootste invloedsgebied binnen deze leidingenstraat betreft een hoge druk aardgasleiding met kenmerk A-667 en heeft een invloedsgebied van 580 meter. Dit invloedsgebied reikt niet tot het plangebied.

Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de A17 en het spoortraject Roosendaal-Zevenbergschenhoek. Over de A17 worden stoffen vervoerd in de

stofgroep LT3 (zeer toxische vloeistoffen) en over het spoor in de stofgroepen B3 en D4 (zeer toxische gassen en vloeistoffen). Deze stoffen hebben in verband met een toxisch scenario een invloedsgebied van 4.000 meter. Omdat het plangebied gelegen is buiten een afstand van 200 meter van beide risicobronnen, kan volstaan worden met toetsing aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Het plangebied is verder niet gelegen in risicocontouren (PR 10-6 contour en invloedsgebied) van inrichtingen. In het kader van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

5.1.8 Kabels en leidingen

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

Op dit moment lopen er drie hoogspanningsverbindingen (één 380 kV en twee 150 kV) over het grondgebied van Halderberge. De landelijke netbeheerder TenneT wil een nieuwe (extra) 380 (kV) hoogspanningsverbinding in Zuidwest Nederland aanleggen, omdat de capaciteit van de huidige 380 kV niet meer toereikend is. Het geoogde tracé van deze verbinding ligt ter hoogte van Oud-Gastel langs de A17. Gelet op de afstand tot het plangebied zal deze extra verbinding daarmee geen belemmering vormen voor de bouw van de woning.

5.1.9 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Halderberge heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is weliswaar sprake van nieuw ruimtebeslag, maar dit wordt aansluitend bij bestaand ruimtebeslag binnen een bebouwingsconcentratie gerealiseerd.

Daarnaast zal bij de bouw van de nieuwe woning en de inrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken. Daarbij zal ook gekeken worden naar een alternatief voor de gasaansluiting, nu de aansluitplicht voor gas is komen te vervallen.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Werd in het verleden het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers, de laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan gedacht worden aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen ten aanzien van droogte en extreme regenbuien. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten

de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

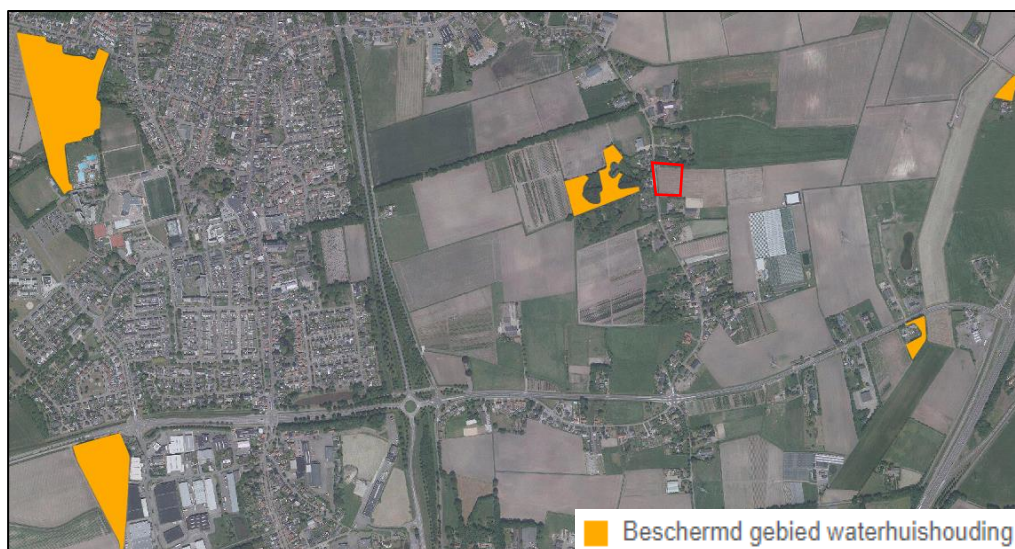
Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' en zijn erop gericht: het beheersen van risico's voor mensen, bedrijven en (water)milieu om zo de kwaliteit van leven te behouden en waar nodig te verbeteren voor huidige en toekomstige generaties; duurzame ontwikkeling van de leefomgeving; maatschappelijke verantwoording en vernieuwende ontwikkelingen; streven naar effectiviteit en efficiëntie met betrekking tot kwaliteit en kosten.

Om deze doelen te behalen zijn twee principes van belang, namelijk niet afwentelen en duurzaam ontwikkelen. Het lokale handelen mag in principe niet tot problemen elders leiden, in ruimte of tijd of andere werkvelden. Het waterschap beschermt het watermilieu, maar heeft ook oog voor effecten op bodem, lucht, cultuur en economie. In het watermilieu gaat het vaak om de effecten benedenstrooms van het watersysteem, maar het kan ook andersom, wanneer er bijvoorbeeld geen trekvisser meer stroomopwaarts kunnen zwemmen. De duurzame ontwikkeling wordt vormgegeven door kringlopen te sluiten en te stoppen met verspillen en vervuilen.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap een beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het Waterbeheerplan. Daarbij heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. Binnen het plangebied zijn geen gebieden aangemerkt als beschermd gebied waterhuishouding, waarvoor beperkingen op basis van de Keur van toepassing zijn (figuur 14).



Figuur 14. Uitsnede keurkaart beschermde gebieden Brabants Delta (plangebied rood omkaderd)

Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels en een aantal Beleidsregels opgesteld. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de Keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid;
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m);
3. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

De ontwikkeling betreft een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m², hiervoor stelt het waterschap geen nadere eisen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een beschermd waterhuishoudingsgebied, waardoor geen beperkingen op basis van de Keur gelden. Echter dient er wel naar het gemeentelijke beleid te worden gekeken.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. Het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid van de gemeente Halderberge is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan 2014-2019 (vGRP). Hierin wordt de invulling van de gemeentelijke zorgplichten ten aanzien van grond-, hemel- en afvalwater behandeld. Het rioleringsplan is opgesteld met de Waterkring West waarin de gemeenten Bergen op Zoom, Moerdijk, Roosendaal, Steenbergen, Woensdrecht en het Waterschap Brabantse Delta vertegenwoordigd zijn.

Vanuit de wet Milieubeheer en de Waterwet heeft een gemeente de wettelijke zorgplicht voor afval-, hemel- en grondwater. In het vGRP staat hoe de gemeente deze zorgplicht invult en bekostigt. In het vGRP worden ook reguliere zaken vastgelegd, zoals de jaarlijkse reiniging en inspectie van de riolering, de renovatie en het onderhoud van de gemalen en de reparaties dan wel renovaties van de riolering. Tevens zijn in het vGRP maatregelen vastgelegd die nodig zijn om het rioleringsstelsel aan de normen te laten

voldoen en om wateroverlast te verminderen. In het vGRP zijn de volgende doelen opgenomen:

- Een doelmatige inzameling van het geproduceerde stedelijk afvalwater binnen het gemeentelijke gebied;
- een doelmatige inzameling en verwerking van het overtollige hemelwater;
- een doelmatig transport van het stedelijk afvalwater;
- het voorkomen van vuiluitworp naar bodem en grond- en oppervlaktewater;
- het invullinggeven aan de grondwaterzorgplicht;
- het streven naar een minimale overlast voor de omgeving;
- het streven naar een doelmatig en effectief rioleringsbeheer.

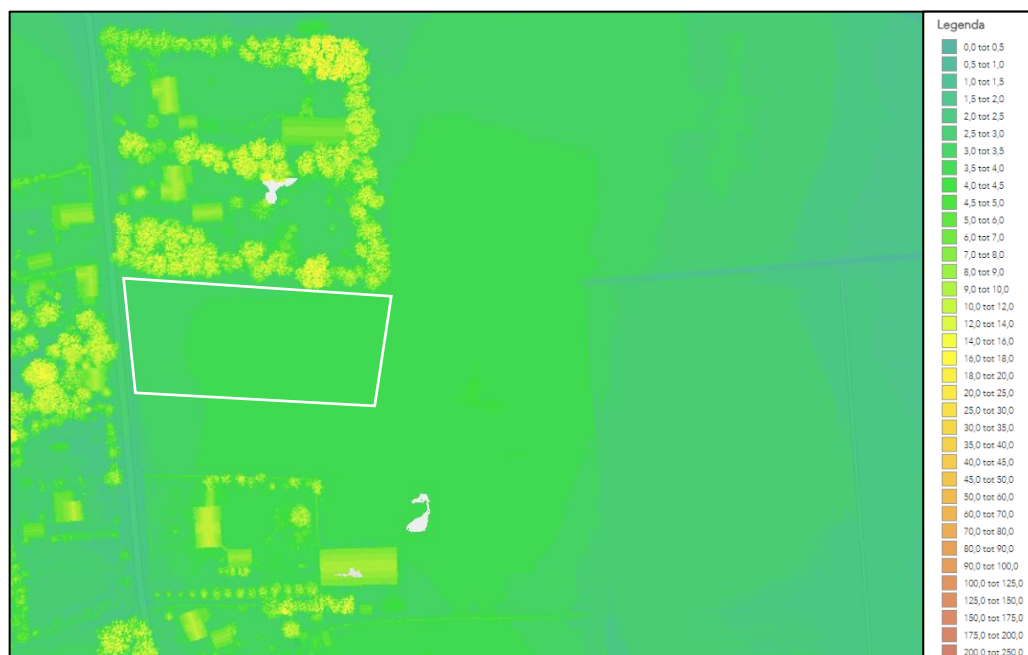
Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: vasthouden (hergebruik), bergen (infiltreren), afvoeren via berging naar oppervlakte water.

Waterhuishoudkundige situatie - Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Bodem en grondwater

Volgens de bodemkaart is ter plaatse sprake van veldpodzolgronden in lemig fijn zand. Dit zijn matig tot goed doorlatende gronden. Conform de algemene Hoogtestand Nederland (AHN) ligt de locatie op circa 3,5 meter +NAP (figuur 15). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op 1,2-1,4 m–mv, oftewel 2,3 – 2,0 m +NAP.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats.



Figuur 15. Uitsnede kaart Actueel Hoogtebestand Nederland (plangebied wit omkaderd)

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zelf lopen geen waterlopen. Wel bevindt zich ten westen, zuiden en oosten van het plangebied een waterloop (figuur 16). De waterloop in het westen en zuiden, dit betreft een sloot, die richting het noorden en zuiden afwatert op andere

waterlopen en ter plekke infiltreert in de bodem. De waterloop ten oosten van het plangebied, is ook een sloot die richting het oosten afwatert op een andere waterloop.



Figuur 16. Waterlopen in en om plangebied (wit omkaderd)

Hemelwater

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het hemelwater kan, afgezien van de verharding/bebouwde delen, op het perceel infiltreren. Binnen het plangebied en de omgeving bevinden zich momenteel geen (aangelegde) infiltratievoorzieningen. Hemelwater dat via bebouwing en verharding infiltreert kan een verslechtering van het grondwater tot gevolg hebben. Door te voldoen aan de milieuhygiënische voorwaarden ten aanzien van gebruikte bouwmaterialen van de nieuwe woningen zal, door infiltratie van afgekoppelde neerslag afkomstig van de daken en overige verhardingen, de kwaliteit van het grondwater niet verslechteren.

Waterhuishoudkundige situatie - Kenmerken watersysteem (toekomstige situatie)

Het initiatief heeft betrekking op de bouw van een woning. Hierbij is sprake van beperkte toename in verhard oppervlak. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen is er een toelichting gegeven op toename van het verharde oppervlak.

Toename verhard oppervlak en berging hemelwater

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 38.697 m², waarop de te bouwen woning (ca. 1.000 m³ met maximaal 100 m² aan bijgebouwen) gerealiseerd kan worden. Dat houdt in dat er nieuwe verharding met een totale oppervlakte van circa ((1.000 / 6²) + 100³ + 100⁴) 367 m² gerealiseerd kan worden. Er wordt in totaal ten opzichte van de bestaande situatie 367 m² nieuwe verharding gerealiseerd. De uitbreiding betreft minder dan 2000 m², hetgeen betekent dat het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater stelt. Voor plannen kleiner dan 2.000 m² verhardingstoename geldt een vrijstelling voor de realisatie van compensatie. Dit is verantwoord omdat deze oppervlakten hydrologisch gezien tot dermate kleine afvoeren leiden dat deze geen probleem vormen voor de afvoercapaciteit van het afwateringsstelsel. De bergingsopgave die bij deze worst-case benadering noodzakelijk is, betreft (367 x 1 x 0.06 =) 22,02 m³.

De plaatselijke GHG ligt op 2,3 – 2,0 m + NAP, terwijl de bodem op ruim 3,5 +NAP is gelegen. Door het toekomstig verhard oppervlak af te koppelen en dit binnen het plangebied te verwerken, wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Het perceel biedt

² Gemiddelde hoogtemaat

³ Oppervlakte bijgebouwen

⁴ Terreinverharding, waaronder terras en oprit

ruimte om water te laten infiltreren. In dit geval dient 22,02 m³ aan water te worden geborgen om hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Binnen het perceel is genoeg ruimte om water te kunnen laten infiltreren en kan de ontwikkeling worden gezien als hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Waterkwaliteit

Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Riolering

Onder de Vierschaarstraat is een drukriool aanwezig. Het afvalwater van de woning wordt aangesloten op dit drukriool. Een rioolaansluiting wordt daartoe aangevraagd bij de gemeente Halderberge. Mocht blijken dat een nieuw drukrioleringsgemaal benodigd is, dan zal dit voor kosten van de initiatiefnemer worden aangelegd. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie of naar het gemengd rioolstelsel in de bebouwde kom.

Conclusie

Bij de ontwikkeling vindt een toename van verharding plaats. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen er maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van het opvangen van water en vervolgens vertraagd op het perceel te laten infiltreren. Voor de ontwikkeling dient 22,02 m³ water te worden geïnfiltreerd op het perceel. Het perceel is voldoende groot om hiervoor te zorgen. Daarnaast wordt de te bouwen woning voor het afvalwater aangesloten op de drukriolering. Het hemelwater wordt hierop niet aangesloten, dit wordt zoals hiervoor al aangegeven op eigen perceel verwerkt.

Tot slot zijn de Keur, regels en beleidsregels van toepassing. Dit houdt in dat er bij het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een vergunning noodzakelijk is. Deze werkzaamheden vinden niet plaats in het kader van deze procedure, waardoor de ontwikkeling doorgang kan vinden.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Tritium Advies B.V. heeft een QuickScan flora en fauna onderzoek uitgevoerd op de locatie (Bijlage IV). Hieronder volgen enkel de conclusies uit het onderzoek.

Natura 2000

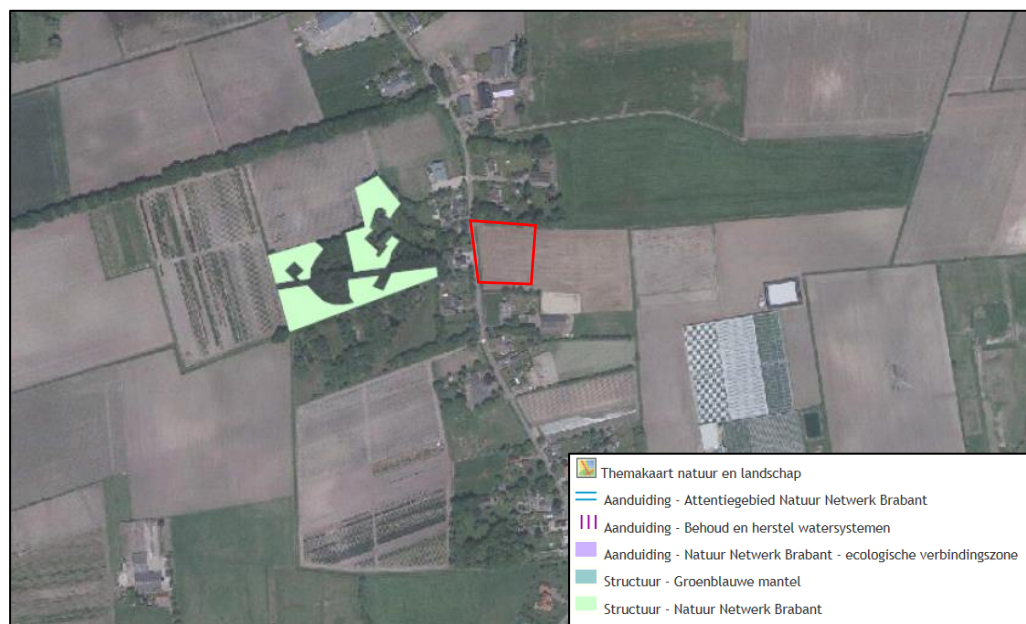
Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het Natura 2000-netwerk, een Europees natuurnetwerk dat landgrensoverschrijdend is. Planten en dieren trekken zich namelijk



weinig aan van landsgrenzen. Dit netwerk is belangrijk omdat hiermee voorkomen wordt dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Er is gekeken naar de afstand van het plangebied tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Hieruit is naar voren gekomen dat deze dermate groot is dat er geen direct negatief effect te verwachten is op deze gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Daar het plangebied zich niet bevindt in het NNN, vormt het plan derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN. Uit figuur 17 blijkt dat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Brabant is gelegen. Derhalve vormt het plan geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het Natuurnetwerk Brabant en daarmee tevens het Natuurnetwerk Nederland.



Figuur 17. Uitsnede themakaart natuur en landschap Verordening ruimte Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd)

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen, is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Onderzoekslocatie

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen,

heggen/hagen e.d.). Gezien het agrarische gebruik is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd.

Gesteld kan worden dat de beoogde herbestemming van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden. Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling bomen of struiken gerooid worden, dient dit in principe buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half april tot half juli. Hier zal invulling aan worden gegeven. Vooralsnog worden er geen bomen of struiken gerooid.

Conclusie

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is.

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken en gras gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid of gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Eindconclusie

In onderstaande vier punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;

- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

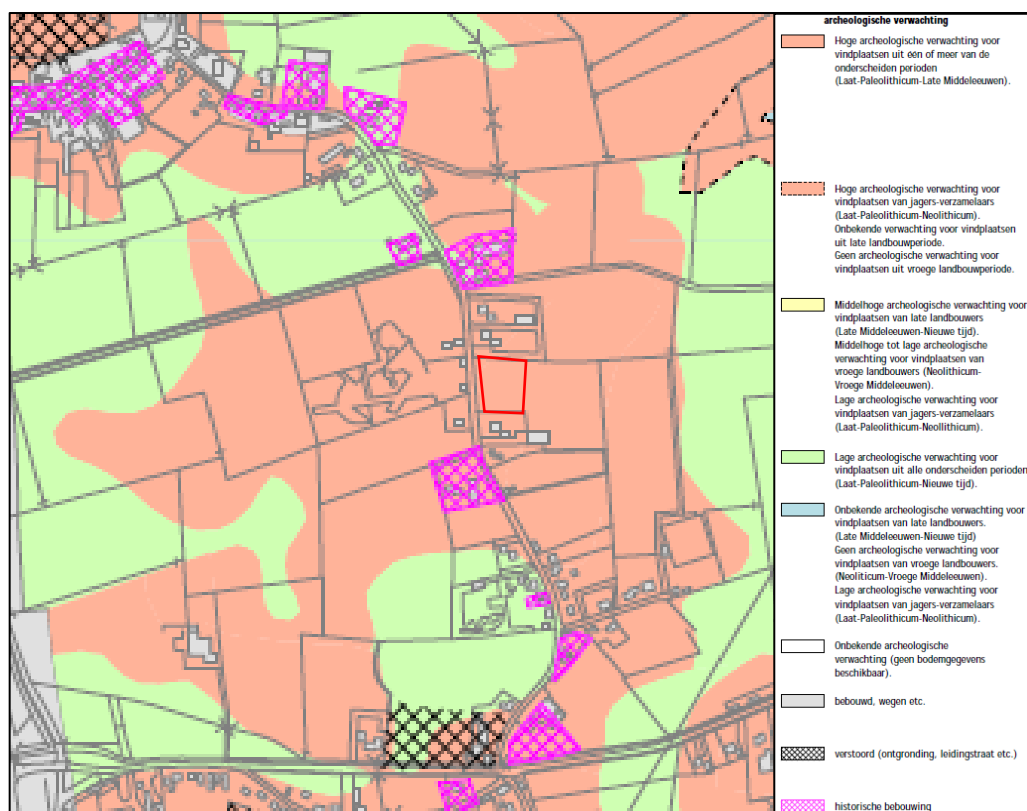
Ten aanzien van natuur worden er geen belemmeringen ondervonden voor de beoogde ontwikkeling mits gehoor wordt gegeven aan bovengenoemde punten.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In deze paragraaf gaan we daarom in op het aspect archeologie en in paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

In 2011 is de beleidsnota archeologie gemeente Halderberge 'Ons ongeschreven verleden' vastgesteld. Dit is een vervolg op de in 2005 vastgestelde Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op de archeologische verwachtingskaarten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is onderscheid gemaakt in zones met een hoge, middelhoge, lage en onbekende archeologische verwachting. In algemene zin kan gesteld worden dat, indien bodemingrepen niet vermeden kunnen worden, het de voorkeur heeft deze zoveel mogelijk plaats te laten vinden in zones met een lage of een onbekende archeologische verwachting. Voor deze gebieden is feitelijk geen archeologisch onderzoek noodzakelijk en er gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming. Ten aanzien van de zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting geldt dat archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper dan 40 cm. Het plangebied is gelegen in een zone waarvoor een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit één of meer van de onderscheiden perioden (Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen) geldt (figuur 18). Op basis van de gemeentelijke beleidsuitgangspunten uit de beleidsnota zou archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Echter, in het vigerende bestemmingsplan is het beschermingsregime ten aanzien van archeologie vertaald in dubbelbestemmingen. Het plangebied valt onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', in de regeling van deze dubbelbestemming is vastgelegd dat er geen omgevingsvergunning noodzakelijk is voor bodemingrepen welke een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m². Uitgaande van een bebouwingsoppervlak van circa 370 m² inclusief bij- en aanbouwen is geen omgevingsvergunning vereist voor onderhavig plan. Derhalve wordt een archeologisch onderzoek ook niet noodzakelijk geacht.

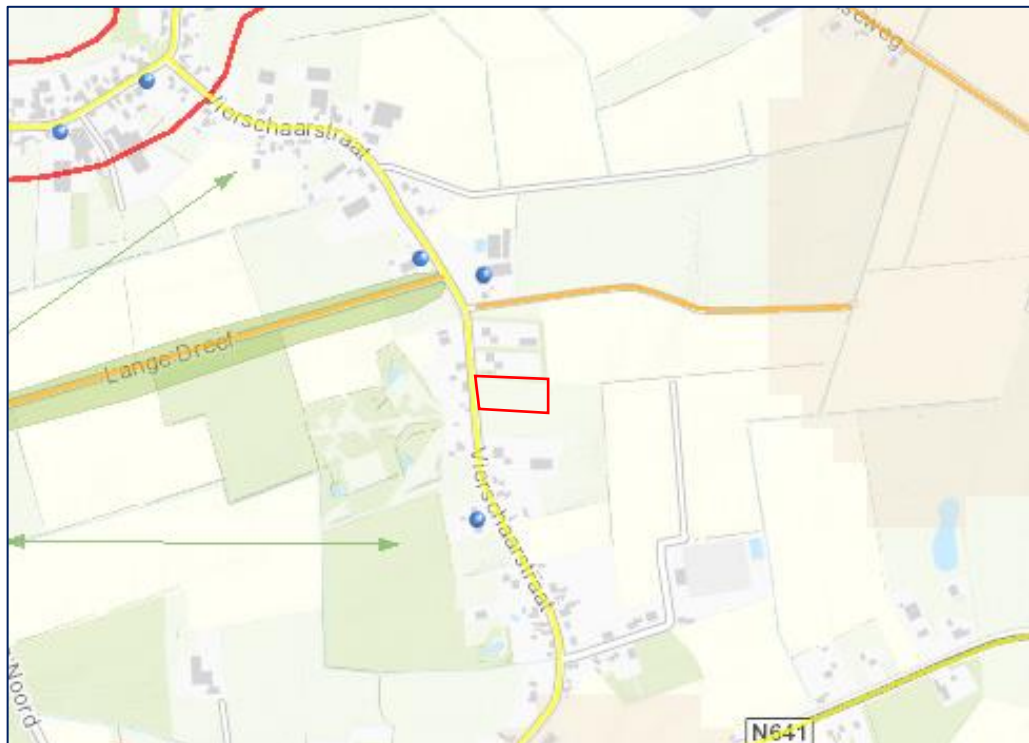


Figuur 18. Uitsnede Archeologische beleidskaart Halderberge (plangebied rood omkaderd)

In 2008 heeft daarnaast reeds een bureau- en inventariserend veldonderzoek voor het plangebied plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek heeft het Monumentenhuis Brabant geadviseerd om bij het inventariserend veldonderzoek het archeologisch onderzoek af te sluiten en het aangeduide plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit advies van het Monumentenhuis Brabant is door de gemeente Halderberge overgenomen. Van archeologisch onderzoek kan derhalve worden afgezien.

Concluderend kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is bij dit plan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan. Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de gemeente Halderberge. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. Op gemeentelijk niveau is in 2011 de beleidsnota cultureel erfgoed 'Inspirerend verleden' vastgesteld.



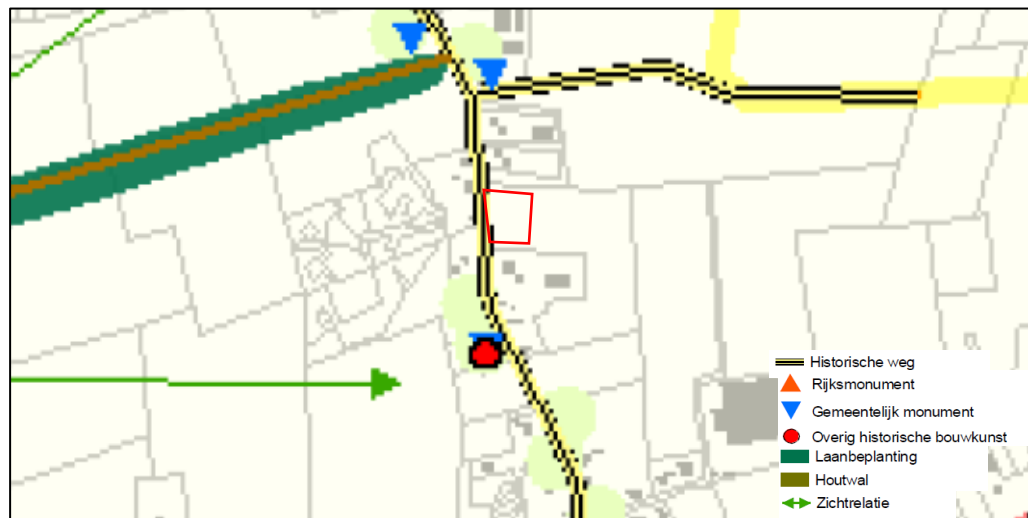
Figuur 19 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant blijkt dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn gelegen. Wel maakt het plangebied deel uit van de regio 'West-brabantse Venen'. Hier is sprake van het Brabant van het verdwenen veen. Het cultuurhistorisch belang wordt hier bepaald door de winning en het transport van turf dat het landschap eeuwenlang heeft beheerst. Hieraan herinneren de (relicten van) turfvaarten en de turfhoofden. De ontginning van het veen heeft de ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt.

Op de afgeveende gronden werden nieuwe dorpen gesticht, landgoederen, landbouwgronden en productiebossen aangelegd. De realisering van de woning aan de Vierschaarstraat is hierop niet van invloed. Daarnaast is de Vierschaarstraat, waaraan het plangebied is gelegen, aangeduid als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. De ontwikkeling van de woning laat het tracé van deze woning ongemoeid.

Uit de cultuurhistoriekaart Halderberge van de gemeente Halderberge, vastgesteld in 2013, blijkt dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn gelegen (figuur 20). Er blijkt wel dat de Vierschaarstraat waaraan het plangebied gelegen is, aangemerkt is als een historische weg. Voor historische wegen is het

uitgangspunt dat bestaande wegpatronen benut moeten worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 20. Uitsnede Cultuurhistoriekaart Halderberge (plangebied rood omkaderd)

Bij de inpassing van de woning wordt rekening gehouden met het aanwezige landschap en waardevolle elementen. Tot slot wordt voor de beoogde ontwikkeling geen bebouwing binnen het plangebied gesloopt en behoort het perceel niet tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

5.6 Landschap

Het plangebied ligt in het half open, droge coulisselandschap in buurtschap Stoof. Van origine was dit een agrarisch gebied met voornamelijk meekrapteelt en later suikerbietenteelt. Het agrarische karakter is typerend in dit gebied, door de typische landschapselementen als houtsingels, bosjes en (struweel)hagen. Met de toevoeging van de nieuwe woning worden de landschappelijke structuren en het waardevolle zicht op het achterland vanaf de Vierschaarstraat versterkt. Door gebruik te maken van de lokale landschapselementen, wordt de directe omgeving rondom de bebouwing kleinschalig en besloten gemaakt in contrast met de openheid en het vergezicht ten zuiden van de het perceel.



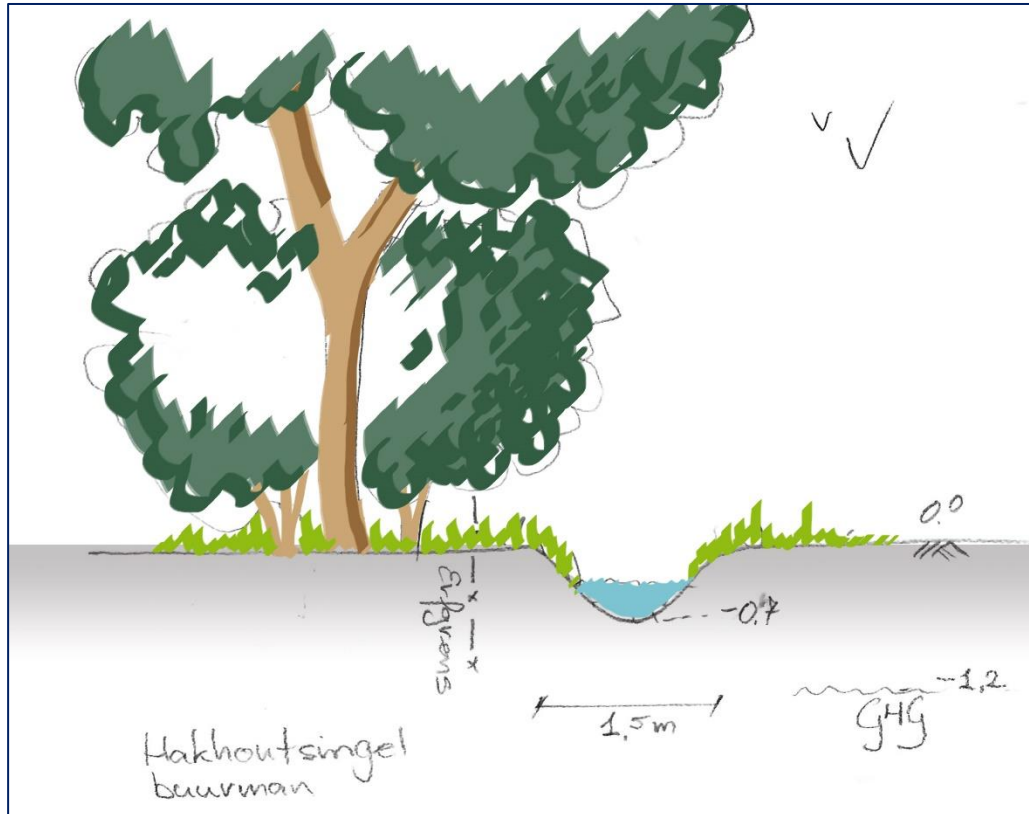
Figuur 21. Concept opbouw plangebied: besloten kavel met woning en tuin in contrast met openheid

De randen van het perceel omvatten zachte overgangen met groenelementen. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de bestaande houtsingel van de buurman. De singel is aangeplant met struweel en bomen van inheemse soorten. De houtsingel blijft gehandhaafd en vormt de rugdekking van het nieuwe perceel. De laag overhangende takken worden gesnoeid (reeds overlegd met de buurman).



Figuur 22. Inrichtingsvoorstel plangebied

Parallel aan de houtsingel lag vroeger een greppel. Deze is al jaren niet meer zichtbaar in het veld. De greppel wordt opnieuw gegraven en kan dienen als wateropvang van het hemelwater dat op daken en verharding valt. Deze vormt geen onderdeel van de greppel aan de voorzijde van het perceel, waardoor het water kan infiltreren in de grond. Tevens vormt de greppel een natuurlijke buffer tussen de houtsingel en de tuin van de nieuwe woning. De greppel is minimaal 42 m lang conform onderstaand profiel.



Figuur 23. Profiel greppel naast houtsingel

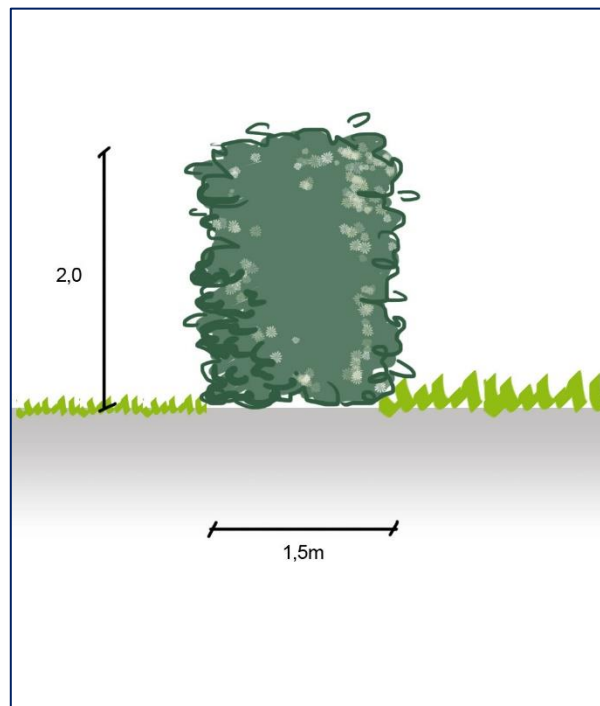
Het bijgebouw ligt op een afstand van minimaal 5 m van de greppel, zodat er voldoende ruimte is om een trekker voor onderhoud te laten rijden. In het ritme van de burens ten noorden van het plangebied wordt de nieuwe woning gesitueerd. Parallel aan de Vierschaarstraat worden woning en bijgebouw georiënteerd op gelijke afstand met de bestaande burens (> 20m). Hierdoor staat de woning schuin op de kavel. De inrit ligt in het verlengde van het bijgebouw.

Tussen de inrit en de houtsingel en voor het bijgebouw is voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen. De lantaarn aan de Vierschaarstraat kan gehandhaafd blijven en de greppel wordt ter hoogte van de bestaande inrit hersteld. Op de hoek van de kavel staat een solitaire boom, soort *Fagus sylvatica*, als aankondiging en markering van de inrit naar de woning.



Figuur 24. Referentie beukenhaag

De voortuin (voorzijde en stukje zuidzijde) wordt afgeschermd met een beukenhaag (*Fagus sylvatica*), hoogte 70cm. De zuidzijde van het kavel wordt afgeschermd door een knip- en scheerheg. Dit biedt de gewenste beslotenheid van het kavel en versterkt het vergezicht op het achterland over het weiland vanaf de Vierschaarstraat. In de knip- en scheerheg staan soorten als *Crataegus monogyna*, *Amelanchier lamarckii*, *Acer campestre* en *Ligustrum vulgare*. De heg is 1,5 m breed en 2 m hoog. De haag aan de voorzijde wordt jaarlijks twee keer geknipt. De knip- en scheerheg heeft een extensiever karakter en wordt eens in de twee jaar geknipt.



Figuur 25. Profiel knip- en scheerheg



Figuur 26. Referentie knip- en scheerheg

Om naast de hagen de beslotenheid kracht bij te zetten worden drie solitaire bomen geplant nabij de knip- en scheerheg. Dit zijn een drietal kersenbomen met soorten zoals Prunus 'Mierlose Zwarte' en Prunus 'Suikerkriek'.



Figuur 27. Referentie bloeiende kersenbomen

Achter de woning en tuin komt een weide. De achtergrens van de tuin is vooralsnog indicatief, maar tot aan de weide wordt de knip- en scheerheg aangeplant. De weide wordt afgezet met bij voorkeur houten materialen met een natuurlijke uitstraling.

Het ontwerp voor het inrichtingsplan is als separate bijlage bij de regels bijgevoegd.

5.7 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.7.1 Mobiliteit

Door het toevoegen van een vrijstaande woning aan de Vierschaarstraat neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Een vrijstaande woning heeft een verkeersaantrekkende werking van 7 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddeld). Voor de beoogde ontwikkeling komt dit neer op gemiddeld 7 motorvoertuigbewegingen per etmaal extra die de Vierschaarstraat zal moeten afhandelen. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief kan de Vierschaarstraat het aantal verkeersbewegingen verwerken. Deze behoeft geen aanpassing. Het aspect verkeer levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

5.7.2 Parkeren

Volgens de 'Kadernota Parkeren 2017-2021' van de gemeente Halderberge geldt bij alle ontwikkelingen dat in principe voldoende parkeergelegenheid binnen de plangrenzen van de ontwikkeling gerealiseerd dient te worden (norm=norm), voornamelijk bij nieuwbouwprojecten. Ten aanzien van parkeren komt uit bijlage 1: parkeernormen bijbehorend bij de Kadernota Parkeren 2017-2021 voort dat bij de woning dat er minimaal 2,3 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein. Bij de beoogde ontwikkeling worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Binnen het plangebied is bij de woning voldoende ruimte aanwezig om in de benodigde parkeerplaatsen te voorzien. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

Met dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst (waarin afspraken over kosten en planschade worden gemaakt) en een overeenkomst landschappelijke inpassing, is kostenverhaal anderszins verzekerd. Van het opstellen van een exploitatieplan wordt afgezien.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan 'Vierschaarstraat ong. naast 28 te Oud Gastel' wordt ingevolge UK

Gelijktijdig vindt het wettelijke vooroverleg plaats met overige overheden, zoals provincie, waterschap en brandweer.

HOOFDSTUK 7 Juridische toelichting

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemmingen 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

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

7.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke norm Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Vierschaarstraat ong. naast 28 te Oud-Gastel' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 kaartblad), regels en toelichting.

7.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch', voor de gronden binnen het plangebied waarvan de bestemming ongewijzigd blijft, 'Groen', voor de gronden waarop de landschappelijke inpassing plaatsvindt, en 'Wonen' weergegeven.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' opgenomen, die bepaalt dat daarbinnen de regels voor een Ruimte-voor-Ruimte woning van toepassing zijn. Naast genoemde enkelbestemmingen zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' op de verbeelding opgenomen.

7.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is in hoofdzaak verwezen naar de regels uit het moederplan. Voor zowel de Inleidende regels, de Bestemmingsregels als de Algemene regels wordt verwezen naar de desbetreffende artikelen uit het moederplan. De Overgangs- en slotregels zijn wel integraal opgenomen.

Enkel daar waar in afwijking van of in aanvulling op de regels uit het moederplan specifieke regels aan de orde zijn, zijn deze afzonderlijk benoemd en aan de betreffende artikelen toegevoegd. Dit is het geval voor de landschappelijke inpassing, die als een voorwaardelijke verplichting aan de bestemming 'Wonen' is toegevoegd.