



WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED OUD GASTEL

Vierschaarstraat 12a Oud Gastel

NL.IMRO.1655.BPW6018-C001

Opdrachtgever

Dhr. Akkermans
Vierschaarstraat 12a
4751 RP Oud Gastel

ZLTO Advies

Ing. A.J.D. Hagnaars
Adviseur omgeving

Augustus 2019

Projectnummer 2017000988

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
M 06 – 291 794 27

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie	1
1.3 Leeswijzer	2
2. Het plan	3
3. Planologisch beleidskader	4
3.1 Rijksbeleid	4
3.2 Provinciaal beleid	4
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4. Ruimtelijke aspecten	14
4.1 Flora en Fauna	14
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	14
4.3 Mobiliteit en parkeren	16
4.4 Technische infrastructuur	17
4.5 Milieu effect rapportage	17
4.6 Bodem	17
4.7 Geluid	17
4.8 Luchtkwaliteit	18
4.9 Externe veiligheid	19
4.10 Bedrijven en milieuzonering	21
4.11 Veehouderijbedrijven	22
4.12 Water	22
5. Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Procedures	24
5.3 Ter visie legging	24
6. Juridische toelichting	25
6.1 Regels	25
6.2 Verbeelding	25



TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan "eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge", vastgesteld door de raad van de gemeente Halderberge op 12-10-2017 en met een aanvullend besluit op 24-12-2017 in werking vanaf 24-05-2018. De locatie Vierschaarstraat 12a te Oud Gastel wordt gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch' (voorzien van een agrarisch bouwvlak) naar de bestemming 'Wonen' (met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB'), waarbij de aanduiding 'bouwvlak' zal komen te vervallen.

Op de locatie aan de Vierschaarstraat 12a te Oud Gastel was het voormalige akkerbouwbedrijf van dhr. Akkermans gevestigd. De agrarische bedrijfsvoering is enige tijd geleden beëindigd. Er is sprake van een Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocatie (VAB). Door de geringe omvang van de bedrijfsgebouwen en het ontbreken van voldoende landbouwgronden in eigendom van het bedrijf is het voortzetten van een agrarisch bedrijf ter plaatse uitgesloten.

Feitelijk is er na het staken van het agrarisch bedrijf sprake van een Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocatie (VAB). Cliënt wenst om ter plaatse de situatie passend te bestemmen.

1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen ten zuiden van de dorpskern Oud Gastel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Gastel, sectie G, nummer 2160. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan dat ten grondslag ligt aan dit wijzigingsplan uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op in hoeverre dit plan past binnen het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 schetsen de planologische en milieukundige randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en op de overleg- en inspraakmogelijkheden en tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische regelgeving toegelicht.

2. HET PLAN

In de voormalige agrarische bedrijfssituatie was er sprake van een akkerbouwbedrijf, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning (oppervlakte circa 200 m²) met een losstaand bedrijfsgebouw (oppervlakte circa 340 m²). De locatie is voorzien van een agrarisch bouwvlak met een omvang van circa 5.900 m².

Het agrarische bedrijf ter plaatse is beëindigd. Cliënt wenst de voormalige agrarische locatie te herbestemmen als woonbestemming. Om dit planologisch op een correcte wijze te vertalen in het bestemmingsplan komt het huidige agrarische bouwblok te vervallen en dient er een bestemmingsvlak opgenomen te worden voor de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'specifieke vorm van wonen-VAB'. De eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge biedt in artikel 3.6.9 de mogelijkheid om de bestemming zoals voorgesteld te wijzigen.

De voormalige bedrijfsgebouwen zullen dienst doen voor privédoeleinden in de vorm van het stallen van auto, fietsen en een caravan. Daarnaast zal er een hobbyruimte ontwikkeld worden en wordt een deel gebruikt voor de opslag van middelen om het landschap op de locatie te onderhouden.



Figuur 2-1: Beoogde bestemmingswijziging

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. Het plangebied maakt geen deel uit van de Nationale Hoofdstructuur.

De zogenaamde duurzaamheidsladder is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Allereerst is het van belang of onderhavig initiatief beschouwd wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Barro. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Aangezien er geen sprake is van een toenemend ruimtebeslag ten opzichte van de huidige situatie, de bestemmingswijziging geldt immers enkel voor de bestaande bebouwing, is er conform deze definitie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan verdere toetsing achterwege blijven. Zie hiervoor ook de uitspraak van ABRvS d.d. 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:96.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft het ruimtelijk beleid vastgelegd in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening (19 maart 2014 in werking getreden). De planlocatie is gesitueerd binnen het gemengd landelijk gebied. Binnen dergelijke gebieden is het behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden het uitgangspunt. Binnen het gemengd agrarisch gebied is het mogelijk om vrijkomende agrarisch bebouwing, waaronder bedrijfswoningen, te benutten voor een woonfunctie. De beoogde bestemmingswijziging past binnen de structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

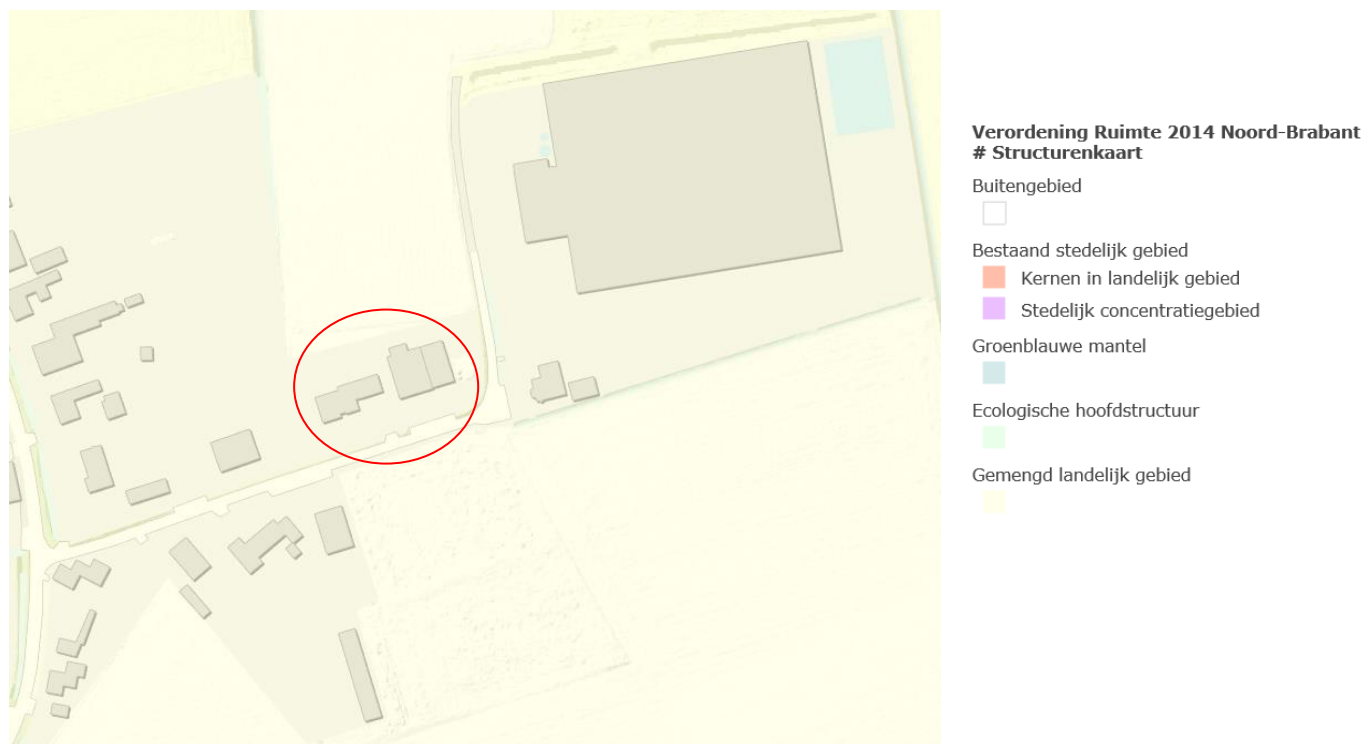
Tussen 1 mei 2018 en 30 juni 2018 heeft de Brabantse omgevingsvisie ter inzage gelegen. De omgevingsvisie Met de omgevingsvisie formuleert de Provincie haar ambitie voor Brabant in 2050. De Provincie ziet een toekomst met een grote verwevenheid tussen stad en land en de bijkomende voor en nadelen die daaraan kleven. De beoogde ontwikkeling in het plangebied past vanwege het verbindende karakter tussen stad en land in de visie van de Provincie. Naast het verbindende karakter zal het plan goed ingepast worden in de omgeving, dit is tevens een aandachtspunt genoemd in de omgevingsvisie. De Provincie verwacht dat de omgevingsvisie in november 2018 vastgesteld kan worden door Provinciale Staten.

Naast de Structuurvisie kent de Provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte (juli 2017 vastgesteld). In de Verordening Ruimte staan de regels die de provincie stelt aan de

bestemmingsplannen van gemeenten. In artikel 7.7 sub 5 is opgenomen dat het toegestaan is om de bestemming van een voormalige agrarische bedrijf te wijzigen naar een woonbestemming, mits:

- “Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt”
De huidige bedrijfswoning zal niet gesplitst worden in meerdere wooneenheden.
- “Overtollige bebouwing wordt gesloopt”
De voormalige bedrijfsbebouwing beslaat een oppervlakte van 340 m². Deze hoeveelheid bebouwing is passend bij een woonbestemming in het buitengebied. Als vuistregel wordt gehanteerd dat een bouwvlak voor een woonbestemming met de aanduiding VAB in het buitengebied maximaal 5.000 m² groot mag zijn en dat er maximaal 500 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn mits deze doelmatig ingezet wordt. In de huidige situatie wordt reeds deels aan deze criteria voldaan. Het nieuwe bestemmingsvlak beslaat circa 1.435 m² en de bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van circa 340 m². De bedrijfsbebouwing zal gebruikt worden voor privédoeleinden, zoals de stalling van auto, caravan en fietsen. Daarnaast doet de voormalige bedrijfsbebouwing dienst als hobbyruimte en voor de opslag van privémiddelen en word een deels gebruikt voor de opslag van middelen om het landschap op de locatie te onderhouden. Daarnaast worden er nog oude gereedschappen van het voormalige bedrijf gestald in de bebouwing. Deze hebben gereedschappen hebben geen functionele waarde, maar een nostalgische waarde.
- “De vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning”
Er is geen sprake van afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning. Het gehele bedrijf wordt omgezet naar een woonbestemming.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden en past dan ook binnen de provinciale Verordening Ruimte.



Figuur 3-1: Structurenkaart Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant op grond van de Verordening Ruimte dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

Op de locatie Vierschaarstraat 12a is het voornemen om het voormalige agrarische bedrijf te herbestemmen als woonbestemming, waarbij geen sprake is van een afname van bebouwing ter plaatse.

Binnen de systematiek die het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant gehanteerd wordt zijn er drie categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Onderhavige ontwikkeling wordt beschouwd als een categorie 2 ontwikkeling. Het gaat namelijk om een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met VAB aanduiding, waarbij de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 5.000 m² en waarbij de oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing minder dan 500 m² is.

Categorie 2 ontwikkelingen zijn ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. Bij deze categorie is een goede landschappelijke inpassing van het bouw-, of bestemmingsvlak vereist.

De huidige gebouwen zijn reeds aan twee zijde goed landschappelijk ingepast, de woning is tevens aan de achterzijde voorzien van groen, zoals te zien op onderstaande luchtfoto. Het groen bestaat uit diverse loofbomen, een haagbeuk en sierheesters. De achterzijde van de voormalige bedrijfsbebouwing is vanaf de vierschaarstraat zichtbaar. Om dit te doorbreken zullen er over de gehele breedte van de voormalige bedrijfsbebouwing extra fruitbomen aangeplant worden achter de deze bebouwing. Over een lengte van circa 18 meter zullen fruitbomen aangeplant worden. Voor de bomen zal een plantafstand van circa 2 meter gehanteerd worden, dit wil zeggen dat er 9 nieuwe bomen aangeplant gaan worden. In figuur 3-3 is met verschillende kleuren groen aangegeven welk deel van de landschappelijke inpassing nieuw groen voorstelt en welk deel bestaand.

Na doorvoering van deze kleine aanpassing mag gezegd worden dat de locatie reeds voldoende landschappelijk is ingepast. De reeds bestaande landschappelijke inpassing wordt (waar deze in het plangebied ligt) beschermd door middel van de enkelbestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - Landschappelijke inpassing'. Deze bestemming wordt met een overeenkomst geborgd.



Figuur 3-2: Luchtfoto huidige landschappelijke inpassing

Bij categorie 2 ontwikkelingen is inpassing nodig, volgens een bepaalde planten/bomenlijst met een omvang van $(2 \times \text{lengte} + 1 \times \text{breedte}) \times 3 \text{ meter}$. In figuur 3-4 zijn de lengte en breedte maten weergegeven. Bij de lengte maten is er gemeten vanaf de straat tot aan de achterzijde van het nieuwe bestemmingsvlak. Dit is echter niet geheel noodzakelijk aangezien de ruimte voor de woning buiten de huidige bestemmingswijziging valt. De voorzijde is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd als agrarisch.

Benodigde oppervlakte ruimtelijke kwaliteitsverbetering = $(2 \times 34 \text{ m} + 62 \text{ m}) \times 3 = 390 \text{ m}^2$
 Oppervlakte ingetekend groen is 392,7 m²

Bestemmingsplan Vierschaarstraat 12a te Oud Gastel



Figuur 3-3: uitsnede verbeelding bescherming groen binnen het plangebied



Schaal 1:600

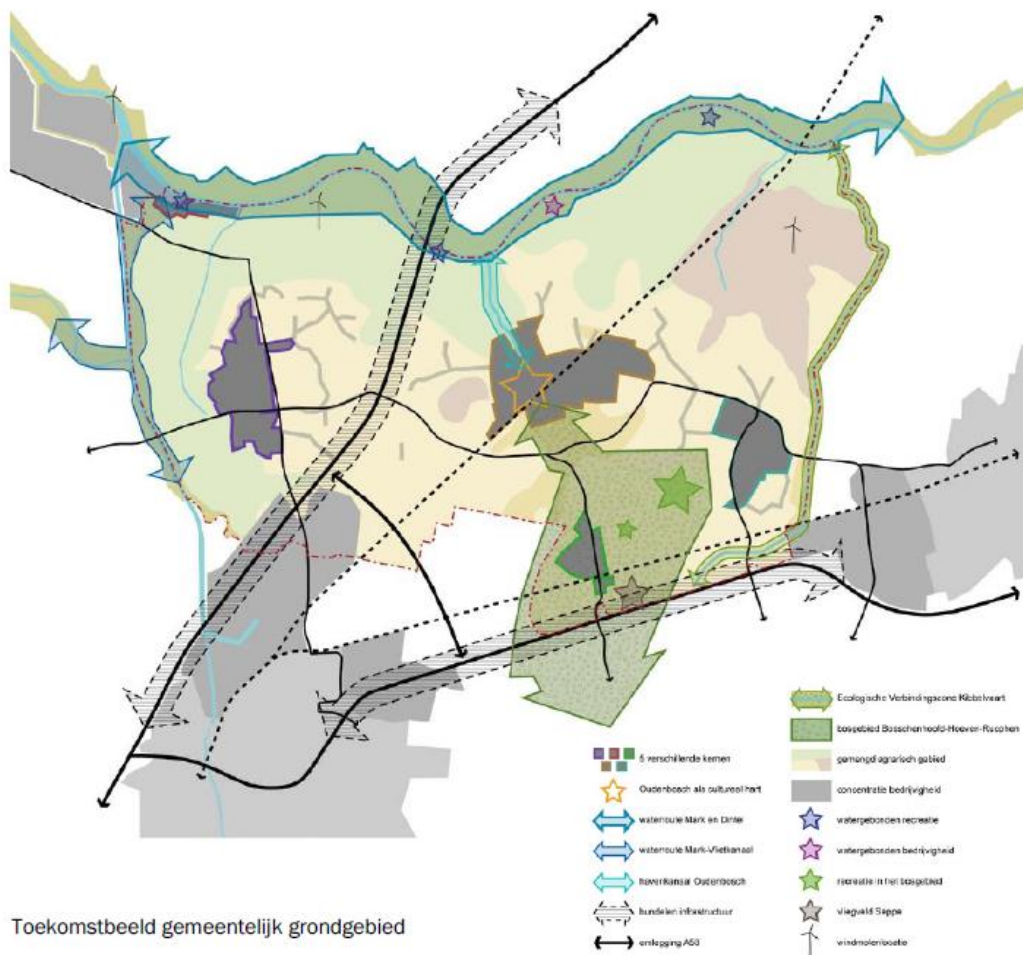
Figuur 3-4: bepaling afmetingen groencompensatie

3.3 Gemeentelijk beleid

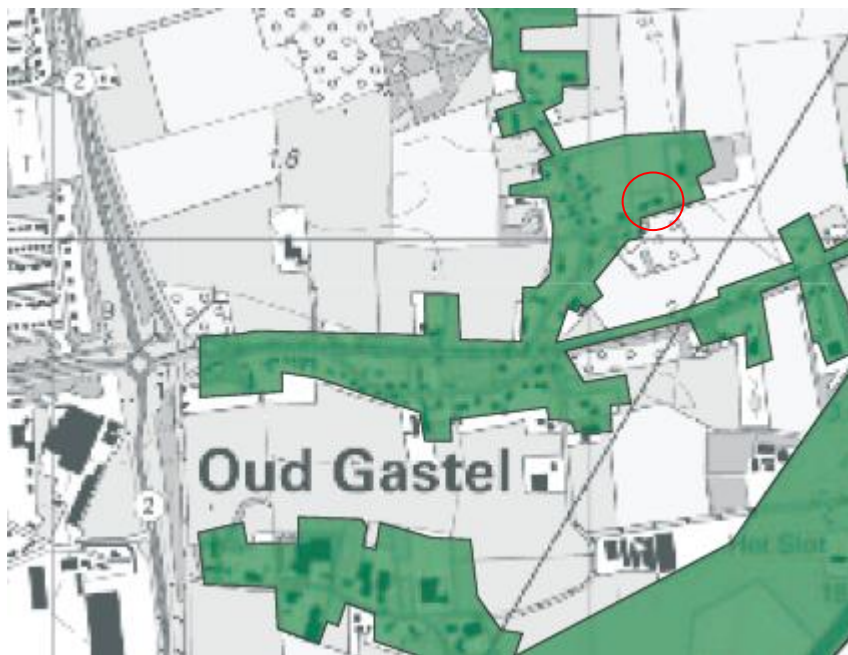
Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 20 juni 2013 de 'Structuurvisie Halderberge 2025' vastgesteld. In de structuurvisie Halderberge is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2025. De structuurvisie biedt een kader met ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025.

Op het kaartbeeld 'toekomstbeeld gemeentelijk grondgebied' behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in het 'gemengd agrarisch gebied'. In het buitengebied van de gemeente is onder andere ruimte voor toekomstbestendige agrarische bedrijven en voor versterking van de recreatieve functie (onder andere rond recreatieve routes).



Figuur 3-4: toekomstbeeld gemeentelijk grondgebied, structuurvisie Halderberge 2025



Figuur 3-5: strategiekaart, structuurvisie Halderberge 2025

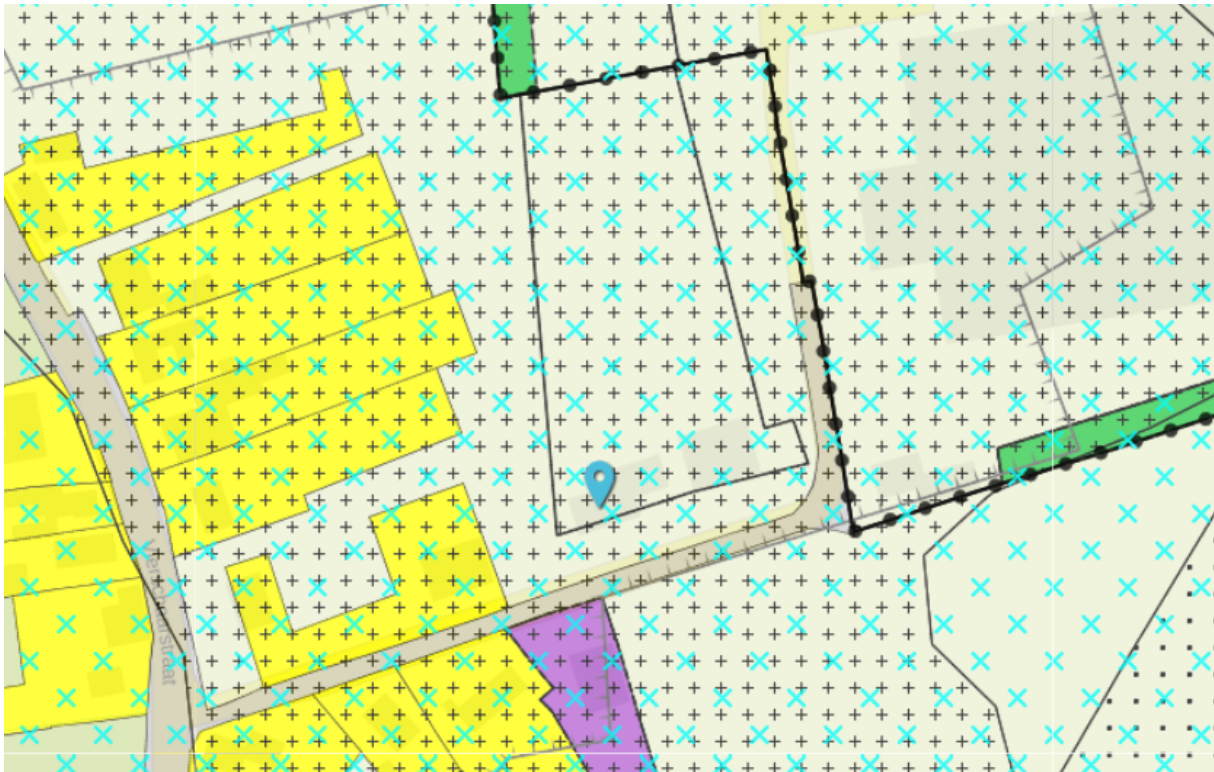
Op de strategiekaart valt het plangebied onder de strategie 'verbreden'. In het kader van de strategie 'verbreden' zijn een vijftal gebieden aangewezen. Onderhavige locatie valt in het gebied 'Lintbebouwing'. Kenmerkend voor het kleinschalige halfopen zandlandschap in het zuidelijk deel van Halderberge is de lintbebouwing. De waarde van deze lintbebouwing is gelegen in de afwisseling van bebouwing en open doorzichten. Langs de lintbebouwing is ruimte voor verbreding van het gebruik van de bebouwing onder de voorwaarde dat de bestaande open doorzichten gehandhaafd blijven.

Het omzetten van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming is passend binnen de 'Structuurvisie Halderberge 2025', daar er in deze sprake is van een natuurlijke mix van bestemmingen. De structuurvisie biedt mogelijkheden om kleinschalige aanpassingen door te voeren. Onderhavig initiatief richt zich op een bestemmingsplanwijziging welke passend is binnen het gemengd landelijk gebied en geen belemmering vormt voor de doelen welke gesteld worden in de strategie 'verbreden'.

Bestemmingsplan

De locatie aan de Vierschaarstraat 12a te Oud Gastel is gelegen binnen het bestemmingsplan eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge, zoals vastgesteld door de gemeenteraad vastgesteld op 14 december 2017. Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' en heeft een bouwblok met een oppervlakte van circa 5.900 m², daarnaast heeft het een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'. Middels figuur 3-5 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en binnen het bouwvlak voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De voorgenomen ingebruikname van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van een woonbestemming is in strijd met de vigerende bestemming.



Figuur 3-6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan eerste herziening Buitengebied Halderberge

In artikel 3.6.9 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is om een agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen met aanduiding VAB' onder de voorwaarden dat:

- a. "Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak."
De bestaande gebouwen zijn allen gelegen op het bouwvlak, aan deze voorwaarde kan dan ook voldaan worden.
- b. "Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk."
Gezien de aarde en omvang van de gebouwen en de grondpositie van het onderhavige bedrijf is het niet mogelijk om op onderhavige locatie een agrarisch bedrijf voort te zetten. Het agrarisch bedrijf is reeds beëindigd.
- c. "Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen."
Voorliggend plan beoogt in het verwijderen van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming. Het bestemmingsvlak bestaat hierna uit de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen.
- d. "De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven."
Hierop wordt verder ingegaan in de paragraaf milieu.
- e. "De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat"

In de directe omgeving van onderhavige locatie zijn geen (intensieve) veehouderijbedrijven gevestigd welke het woon- en leefklimaat in gevaar brengen.

- f. "De voormalige overvloedige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt".
De voormalige bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 340 m². Deze hoeveelheid is kleiner dan de toegestane 500 m². Het bestemmingsvlak zal teruggebracht worden tot een omvang van 1.435 m², waarmee voldaan wordt aan de vuistregel dat het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m² groot mag zijn. De bedrijfsbebouwing zal gebruikt worden voor privédoeleinden, zoals de stalling van auto, caravan en fietsen. Daarnaast doet de voormalige bedrijfsbebouwing dienst als hobbyruimte en voor de opslag van middelen voor het onderhouden van het landschap op de initiatieflocatie. Er mag dan ook gezegd worden dat de bebouwing passend is bij de toekomstige bestemming.
- g. "Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag"
Dit is reeds uitgewerkt in paragraaf 3.2.
- h. "Bij rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten met een oppervlakte groter dan 500 m² geldt de bestaande oppervlakte als maximaal resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."
Niet van toepassing.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noordwesten van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Krammer-Volkerak gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt meer dan 10 kilometer.

Het plan van voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming leidt niet tot significante effecten op dit gebied. Er is namelijk sprake van een behoorlijke afstand tussen de locatie en het gebied (> 10 km.), waardoor er geen sprake is van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring.

Soortenbescherming

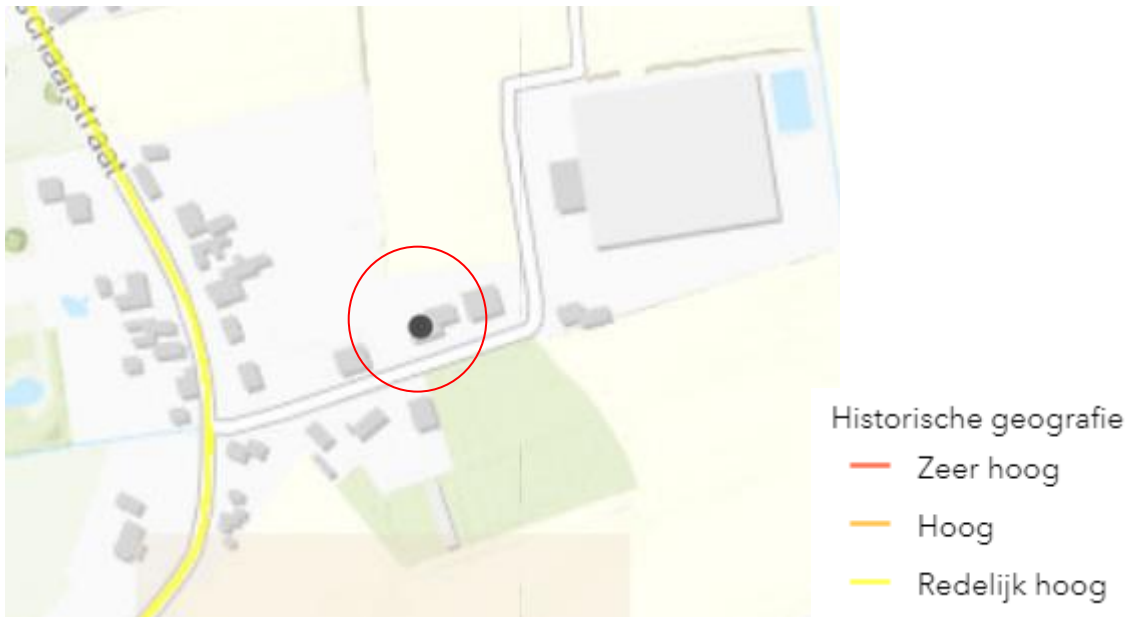
De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- Beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- Beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- Beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De initiatieflocatie valt onder beschermingsniveau 1: de locatie wordt al geruime tijd bewoond door de mens. Er zijn geen beschermde soorten aanwezig en de bestemmingswijziging brengt geen wijziging aan de bestaande bebouwing met zich mee., een ontheffing in het kader van de flora en faunawet is daartoe niet nodig.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied is er geen sprake van provinciale cultuurhistorische of archeologische belangen. Op provinciale Cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied een trefkans. Een deel van de Vierschaarstraat is aangemerkt met een redelijk hoge trefkans maar doorkruist het plangebied niet.



Figuur 4-1: Archeologische verwachtingskaart (CHW Brabant)

De gemeente Halderberge heeft haar beleid met betrekking tot cultureel erfgoed vastgelegd in de Beleidsnota cultureel erfgoed 'inspirerend verleden'. De nota is vastgesteld op 22 september 2011. De nota geeft richting en visie aan de houding die de gemeente Halderberge heeft aangaande haar cultureel erfgoed en de bescherming daarvan voor de toekomst.

De gemeente heeft haar cultuurhistorisch beleid inzichtelijk gemaakt middels de cultuurhistoriekaart Halderberge, in onderstaand figuur is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



Figuur 4-2: Uitsnede cultuurhistoriekaart Halderberge

Op de cultuurhistoriekaart Halderberge heeft de gemeente het plangebied niet een specifieke waarde meegegeven, wel ligt in de nabijheid van het plangebied een gebied aangemerkt als "Oud erf".

De gemeente Halderberge heeft daarnaast haar archeologiebeleid nader uitgewerkt in de beleidsnota "Ons ongeschreven verleden" (vastgesteld 22 september 2011). Op basis van dit beleidsstuk is een archeologische advieskaart opgesteld waarmee men kan bepalen of een locatie wellicht archeologisch interessant is en welke verwachtingswaarde daar dan mee gemoeid gaat.



Figuur 4-3: Archeologische advieskaart buitengebied

Op basis van het bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling in het plangebied getoetst worden:

De gemeente Halderberge heeft het plangebied aangemerkt met een hoge archeologische verwachting, dit heeft geresulteerd in het opnemen van de dubbelbestemming archeologie. Als de gronden over een oppervlakte van meer dan 500 m² geroerd worden op een diepte van meer dan 40 cm, dient er archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De dubbelbestemming 'archeologie -2' ligt op het volledige bouwvlak.

Onderhavig initiatief gaat niet gepaard met enige grondroering. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Vierschaarstraat. Het initiatief leidt niet tot een wezenlijke verandering van het aantal verkeersbewegingen. Ten tijden van het actief zijn van het agrarisch bedrijf kende de locatie een grotere hoeveelheid verkeersbewegingen. Het bedrijf moest bevoorradat worden en oogst moest van het bedrijf naar de markt vervoerd worden. Inmiddels zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en in de huidige feitelijke situatie als in de beoogde situatie resteert alleen het aan wonen gerelateerde verkeer. Bij de woning is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voorhanden. Het initiatief is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

4.4 Technische infrastructuur

De woning is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

4.5 Milieu effect rapportage

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 is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r.

Of een m.e.r. noodzakelijk is hangt hoofdzakelijk af van de ontwikkeling zelf en of deze onder een stedelijk ontwikkelingsproject valt. Een m.e.r. beoordeling dient te worden uitgevoerd in gevallen waarin een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen of een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer.

In onderhavig project is geen sprake van één of meerdere van deze aspecten, derhalve is de omzetting van een agrarische naar een woonbestemming niet m.e.r. beoordelingsplichtig.

4.6 Bodem

Bij het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming dient de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toe te laten. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de planlocatie. Ter plaatse van de woonbestemming hebben geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden en is sprake van een onverdachte situatie. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er redelijkerwijs geen bezwaren tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een woonbestemming. Verder worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht. Er mag geconcludeerd worden dat aan de vereiste geluidsnormen voldaan kan worden.

4.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

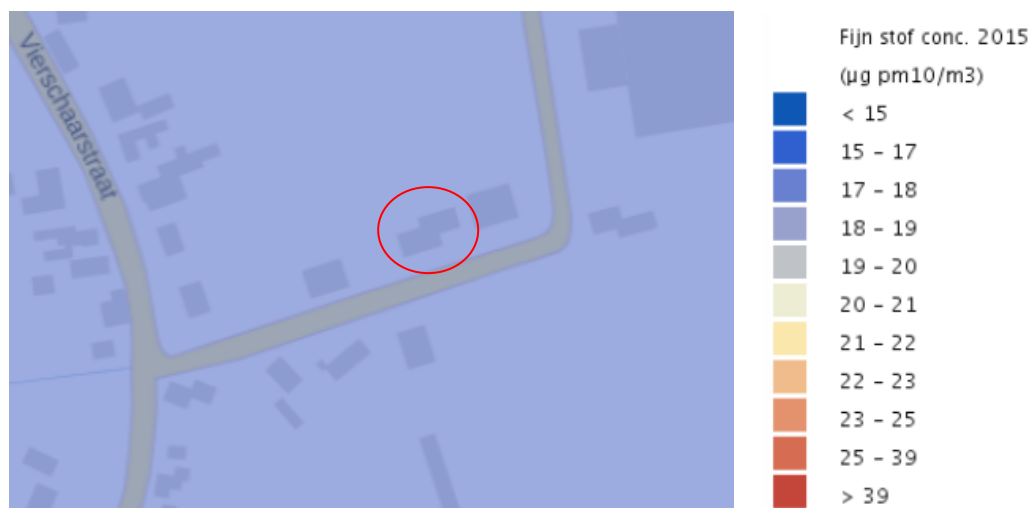
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM_{10}). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: $40 \mu g/m^3$;
- Daggemiddelde concentratie: $50 \mu g/m^3$;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van de initiatieflocatie geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Onderstaand is tevens in figuur 4.4 een uitsnede van de fijnstof kaart weergegeven met een gemiddelde concentratie van 18. Ter plaatse van het plangebied is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.



Figuur 4.4: Uitsnede fijnstof 2015 RIVM

De functiewijziging heeft geen invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van

zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidsituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

Relevante risicobronnen

In tabel 4.1 zijn de relevante risicobronnen uiteengezet.

Omschrijving relevante risicobron	Invloedsgebied (m)	Werkelijke afstand (m)
Spoortraject Zevenbergschenhoek – Roosendaal Oost	4.000	2.400
De inrichting Shell Nederland Chemie B.V.	> 10.000	Ca. 10.200
Rijksweg A17	4.000	800
Buisleiding A-667	580	525
ZEBRA Hoofd Gastransportleiding A503	350	520

Onderhavige inrichting is gelegen vlak buiten het invloedsgebied van de inrichting van Shell Nederland Chemie B.V. Daarom dient beargumenteerd te worden in hoeverre door de planologische wijziging het plaatsgebonden risico of het groepsrisico wijzigt ten gevolge van het plan.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van spoortraject Zevenbergschenhoek – Roosendaal Oost. Omdat de afstand tot deze spoorverbinding groter is dan 200 meter dient enkel getoets te worden aan artikel 7 van het besluit externe veiligheid transportroutes. Desbetreffend artikel schrijft voor dat gekeken moet worden welke mogelijkheden er zijn om in geval van een calamiteit te kunnen vluchten en eventueel voorbereidingen te kunnen treffen. Het plangebied heeft via de N641 en N268 goede ontsluitingsmogelijkheden om in geval van een calamiteit te kunnen vluchten. De woning op locatie is voorzien van ramen en deuren welke in geval van een calamiteit kunnen dienen om schadelijke (toxische) stoffen buiten te kunnen houden

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A17. Omdat de afstand tot deze weg groter is dan 200 meter dient enkel getoets te worden aan artikel 7 van het besluit externe veiligheid transportroutes. Het plangebied heeft via de N641 en N268 goede ontsluitingsmogelijkheden om in geval van een calamiteit te kunnen vluchten. De woning op locatie is voorzien van ramen en deuren welke in geval van een calamiteit kunnen dienen om schadelijke (toxische) stoffen buiten te kunnen houden

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR₁₀₋₆) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Het plangebied ligt buiten de PR 10⁻⁶ contour van omliggende risicobronnen, derhalve is het plaatsgebonden risico beperkt.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

Doordat er planologisch gezien geen activiteiten plaats kunnen vinden waarbij de aanwezige populatie binnen het plangebied significant toeneemt, zal het groepsrisico daarom ook ongewijzigd blijven.

Het groepsrisico zal niet toenemen op locatie. De invloed van de risicobronnen N641 en de buisleiding A-667 zijn beperkt en niet van invloed.

De paragraaf externe veiligheid is getoetst aan het standaardadvies welke de Omgevingsdienst West Brabant heeft uitgebracht aangaande externe veiligheid in de gemeente Halderberge. Het standaardadvies is in de bijlage opgenomen.

Met inachtneming van het standaard advies vormt externe veiligheid geen belemmering voor het initiatief.



Figuur 4-5: uitsnede risicokaart

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkel burgerwoningen, agrarische bedrijven en bedrijven behorende tot maximaal milieucategorie 2 gelegen. Nabij bevindt zich een glastuinbedrijf van milieucategorie 2 en een hoveniersbedrijf die vanwege zijn beperkte omvang onder milieucategorie 2 valt. Er kan dus gesproken worden van een beperkte concentratie van verschillende functies in een rustige omgeving en opstelling. Op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering dient er tussen categorie 2 bedrijven en woningen een afstand van 30 meter in acht genomen te worden. Het tegenovergelegen hoveniersbedrijf voldoet niet aan de 30 meter eis uit de VNG brochure, tussen het plangebied en bestemmingsvlak zit een afstand van 18 meter. Wanneer men de afstand van de gevel van het woonhuis in het plangebied tot de gevel van het hovenierbedrijf aanhoudt wordt wel aan de 30 meter eis voldaan. Conform artikel 3.2.1. van het vigerend bestemmingsplan is het echter niet toegestaan om te bouwen binnen een afstand van 15 meter tot de as van de weg waaraan een bestemmingsvlak ligt. Hiermee is geborgd dat de afstand tussen het plangebied en werkelijke bedrijvigheid op het hoveniersbedrijf meer dan 30 meter is en ook blijft.

Er is daarnaast sprake van een bestaande woning ten opzichte van de bestaande bedrijven van derden, er verandert in de feitelijke situatie niets. De aanwezigheid van woningen in de omgeving

vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging van de locatie. Er kan gesproken worden van een goed woon en leefklimaat. Omringende bedrijven belemmeren de locatie minimaal en de bestemmingswijziging heeft geen negatieve invloed op bestaande ontwikkelingen. Voor wat betreft de veehouderijbedrijven wordt in paragraaf 4.10 een nadere afweging gemaakt.

4.11 Veehouderijbedrijven

In relatie tot veehouderijbedrijven is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tot geurgevoelige objecten. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat veehouderijbedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de huidige situatie is de woning een bedrijfswoning bij een niet-veehouderijbedrijf die in het kader van de wet Geurhinder en veehouderij als een geurgevoelig object wordt beschouwd. Na de planologische wijziging is er sprake van een woonbestemming, dat eveneens een geurgevoelig object is.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse blijft door de planologische wijziging ongewijzigd. Het meest dichtbijgelegen veehouderijbedrijf is gelegen aan Kralen 11 op een afstand van ca. 700 m.

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

4.12 Water

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Halderberge is in handen van het Waterschap Brabantse Delta.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap.

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Brabantse Delta, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om waterkwantiteit en - kwaliteitsbeheer, de waterkering zorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap

heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021 wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en 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. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

De bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen met aanduiding VAB' gaat niet gepaard met een toename of afname van het verhard oppervlak. Hierdoor vinden er geen verandering plaats welke gevolgen hebben voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

5.2 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging konden belanghebbende een zienswijze indienen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is het plan in het kader van vooroverleg aangeboden aan de volgende betrokken instanties: OMWB, provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta, Rijkswaterstaat, brandweer, defensie, Gasunie en DNWG. Vanuit de overlegorganen zijn behoudens een reactie van de brandweer Midden- en West-Brabant geen bezwaren of verdiepingsvragen ontvangen. De reacties van de overlegorganen zijn toegevoegd als bijlage.

De brandweer Midden-en West-Brabant heeft in een eerste reactie aangegeven dat de locatie van de woning niet voldoet aan de eisen welke zijn vastgelegd in de 'beleidsregels Bereikbaarheid en bluswater'. Echter aangezien het in onderhavige situatie niet gaat om het oprichten van een geheel nieuwe woning maar enkel het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming zijn de genoemde beleidsregels niet van toepassing.

5.3 Ter visie legging

Het wijzigingsplan heeft vanaf 23 mei 2019 gedurende zes weken, tot en met 3 juli 2019 na bekendmaking in het lokale nieuwsblad en de Staatscourant ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen van belanghebbenden ingediend.

Het wijzigingsplan is vastgesteld op **datum**.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Dit plan betreft een wijzigingsplan van het bestemmingsplan Eerste Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge van de gemeente Halderberge ter plaatse van het Vierschaarstraat 12a te Oud Gastel.

6.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor een woonbestemming. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Eerste Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge van de gemeente Halderberge.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' toegekend. Daarnaast wordt de 'enkelbestemming "groen"' met functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' toegevoegd om de bestaande en toevoeging op de landschappelijke inpassing te beschermen. Tot slot krijgt het achtergelegen agrarisch perceel de 'enkelbestemming "agrarisch"', zonder bouwvlak.