TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Ernst Casimirweg 1

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Motivering

van DUN ontwerp&planologie
vormgevers van uw ruimte

Motivering TAM-IMRO omgevingsplan

Ernst Casimirweg 1 te Halsteren

Colofon

Projectlocatie:	Ernst Casimirweg 1, 4661 SL te Halsteren
Datum:	03-04-2026
Opgesteld door:	**Van Dun Advies BV** Raadhuisstraat 32 5126CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711ET Someren T. 0493 745 015 Heijtmorgen 10 5375AN Reek T. 0486 450 160 E. info@vandunadvies.nl I. www.vandunadvies.nl
Kenmerk:	EH/23066.008

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1. Inleiding & aanduiding plangebied 5

1.2. Leeswijzer 5

2. Huidige en toekomstige situatie 6

2.1. Huidige situatie 6

2.2. Toekomstige situatie 8

3. Toetsing aan het omgevingsplan 11

4. Toetsing aan beleid 13

4.1. Rijksbeleid 13

4.2. Provinciaal beleid 13

4.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant 13

4.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant 14

4.3. Gemeentelijk beleid 22

4.3.1. Omgevingsvisie 22

4.3.2. Toekomstvisie 2035 24

4.3.3. Visie buitengebied Bergen op Zoom 24

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 26

5.1. M.e.r.-beoordeling 26

5.2. Gezondheid 26

5.2.1. Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden 26

5.2.2. GGD-adviesportaal 27

5.3. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren 28

5.3.1. Verkeer 28

5.3.2. Parkeren 28

5.4. Natuur 29

5.4.1. Gebiedsbescherming 29

5.4.2. Soortenbescherming 30

5.5. Luchtkwaliteit 31

5.5.1. Toetsing normen luchtkwaliteit 31

5.5.2. Woon- en leefklimaat 33

5.6. Geluid 35

5.7. Bedrijven en milieuzonering 35

5.8. Geur 36

5.8.1. Belemmering bedrijvigheid 36

5.8.2. Woon- en leefklimaat 37

5.9. Spuitzones 37

5.10. Omgevingsveiligheid 38

5.10.1. Beleid 38
5.10.2. Toetsing aan beleid 39
5.11. Archeologie, cultuurhistorie en landschap 41
5.11.1. Archeologie 42
5.11.2. Cultuurhistorie en landschap 42
5.12. Bodem 44
5.13. Weging van waterbelang 45
5.13.1. Waterrelevant beleid 45
5.13.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie 47
5.13.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie 48
5.14. Technische infrastructuur 49
5.14.1. Ondergrondse leidingen 49
5.14.2. Hoogspanningslijnen 50
5.14.3. Radarverstoringsgebied 51
6. Haalbaarheid 52
6.1. Financiële haalbaarheid 52
6.2. Planologische haalbaarheid 52
6.3. Maatschappelijke haalbaarheid 52
6.4. Participatie 52
6.4.1. Bestuurlijk overleg 52
6.4.2. Participatie omgeving 53
7. Bijlagen 54

1. Inleiding
In dit hoofdstuk komen de inleiding, de aanleiding voor het opstellen van een TAM-IMRO omgevingsplan en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Inleiding & aanduiding plangebied
De eigenaren van twee percelen aan de Ernst Casimirweg 1 te Halsteren vragen een wijziging van het omgevingsplan aan. Één perceel is bestemd als 'Agrarisch' en bestaat uit een bedrijfswoning, een historische stierenstal en een schuur. Het tweede perceel is bestemd als 'Natuur' en maakt onderdeel uit van het fort Pinssen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn enkel bestemd voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende bouwwerken, andere werken en terreinen. Tevens is het binnen het huidige omgevingsplan niet mogelijk om nevenactiviteiten uit te voeren of de 'Agrarisch' aangewezen gronden te gebruiken voor een andere bedrijfsvoering dan agrarisch. De eigenaren hebben het voornemen om de huidige schuur te renoveren dan wel te vervangen. Binnen de schuur zullen ruimtes worden ingericht voor beroep/bedrijf aan huis, privéopslag, Bed&Breakfast (B&B) en het hobbymatig houden van dieren. De historische stierenstal dient de functie van opslag, waarbij de intentie is deze te renoveren.

Binnen het huidige omgevingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het niet mogelijk is om een beroep, anders dan agrarisch, uit te voeren. De eigenaren hebben het voornemen om het als agrarisch bestemd perceel door middel van een wijziging van het omgevingsplan te herontwikkelen naar wonen met privéopslag, beroep/bedrijf aan huis en Bed&Breakfast kamers als nevenactiviteit.

1.2. Leeswijzer
In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding van de omgevingsplanactiviteit is beschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt de functionele ontwikkeling, ruimtelijke uitstraling en inpassing van de toekomstige situatie beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het geldende omgevingsplan en worden de strijdigheden met het omgevingsplan in beeld gebracht. Daarna wordt in hoofdstuk 4 het geldende beleid uiteengezet waarbij gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied.

In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Hiermee wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties getoetst.

Hoofdstuk 6 bevat tot slot de haalbaarheid van het plan.

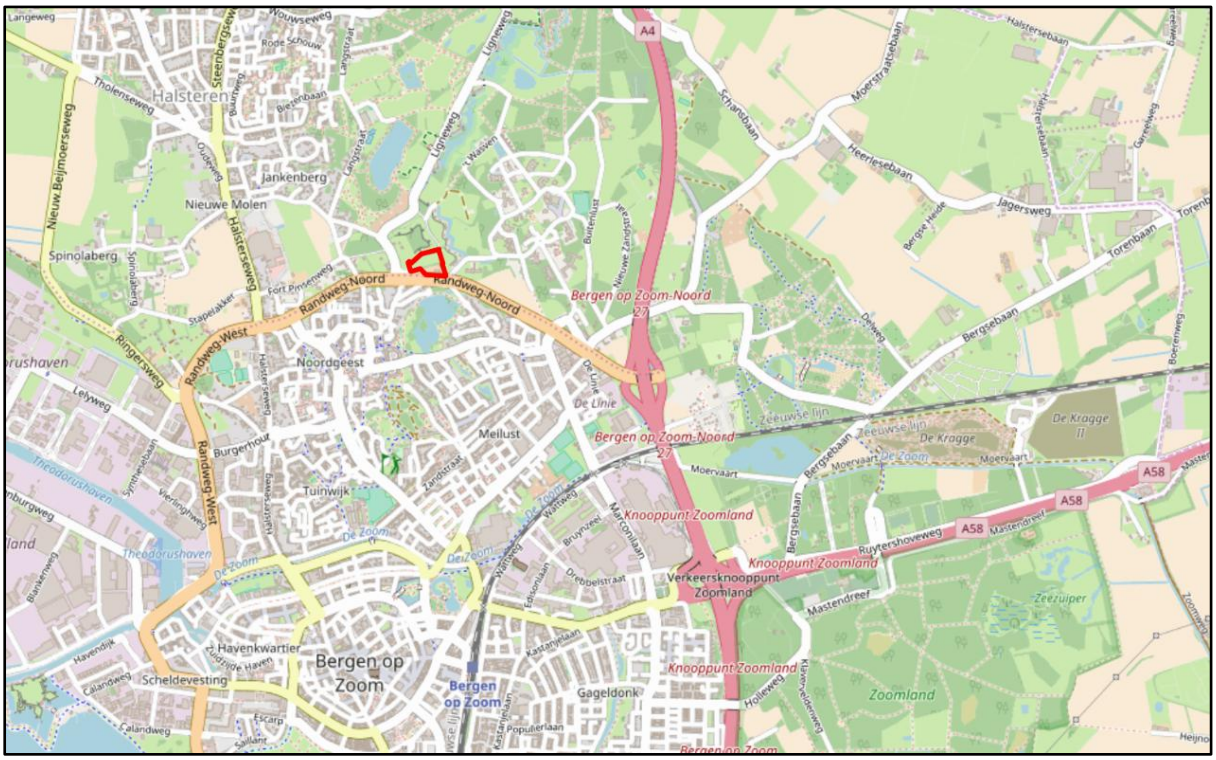
2. Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Randweg Noord, net buiten de bebouwde kom van Bergen op Zoom (zie Afbeelding 1). De locatie is gelegen tussen de kernen Bergen op Zoom en Halsteren en is onderdeel van de (voormalige) West Brabantse Waterlinie. Dit historisch verdedigingssysteem, aangelegd vanaf de 17e eeuw, heeft een blijvende invloed gehad op de inrichting en het karakter van het landschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een open polderstructuur met een regelmatige verkaveling, watergangen en een beperkte mate van opgaande beplanting. Deze rationele inrichting is terug te voeren op het inundatiesysteem dat hier functioneerde als verdedigingsmiddel. In de directe omgeving bevindt zich Fort Pinssen, een voormalig aarden fort dat diende als sluitstuk binnen het linienetwerk. Hoewel het fort zelf deels is aangetast en tegenwoordig grotendeels overgroeid is, zijn de contouren in het maaiveld nog herkenbaar en vormt het geheel een belangrijk cultuurhistorisch element binnen het landschap. Fort Pinssen is inmiddels uitgegroeid tot een waardevol ecologisch gebied. Sinds het fort in de 19e eeuw zijn strategische functie verloor, heeft de natuur het terrein geleidelijk heroverd. De wallen, grachten en open ruimten vormen een afwisselend landschap met natuurlijke overgangen tussen water, grasland, ruigte en bosvegetatie. Deze variatie in structuur biedt leefruimte aan een breed scala aan flora en fauna. De aanwezige waterpartijen zijn belangrijk voor amfibieën en watergebonden insecten, terwijl de bosranden en struweelzones broedgelegenheid bieden voor vogels. De overgangen tussen droge en natte zones zorgen bovendien voor ecologische gradiënten die de biodiversiteit versterken. Door de beperkte menselijke verstoring heeft zich een relatief stabiel ecosysteem ontwikkeld.

De omgeving van het fort sluit aan op een kleinschalig cultuurlandschap van lanen, akkers en houtwallen, wat het gebied waardevol maakt als ecologische stapsteen binnen de regionale groenstructuur. Door zijn historische én natuurlijke karakter vormt Fort Pinssen een uniek samenspel van cultuurhistorisch erfgoed en ecologische kwaliteit. Tegelijkertijd is er een geleidelijke overgang naar het stedelijk gebied van Bergen op Zoom, waarbij de noordrand van de stad functioneert als grens tussen het historisch geïnformeerde open landschap en de stedelijke kern. De Ernst Casimirweg is een onverharde weg in de West Brabantse Waterlinie, in het buitengebied van Bergen op Zoom en is gelegen ten noorden van de Randweg Noord. Via de Ernst-Casimirweg zijn de Randweg Noord en de A4 goed te bereiken.



Afbeelding 1: Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ernst Casimirweg 1 en staat bekend als Halsteren, sectie D, nummers 1632 en 3014. Het perceel met kadastrale nummer 3014 is een agrarisch perceel met een bedrijfswoning, stierenstal en een schuur, respectievelijk nummers 1, 2 en 3 op Afbeelding 2. De bestaande stal heeft een oppervlakte van 126 m^2 en de schuur heeft een oppervlakte van 480 m^2.

Op perceelnummer 1632 is een open weiland gelegen bestemd als natuur (rood gearceerd en in eigendom, zie Afbeelding 2). Op de naastgelegen perceelnummers 90 en 825 is een Binnengracht en een zandpad gelegen die behoren tot het voormalige fort Pinssen (zie Afbeelding 2; blauw gearceerd). Waarbij opgemerkt dient te worden dat de percelen 90 en 825 in eigendom zijn van Stichting Brabants Landschap. De bestaande gracht aan de voorzijde van fort Pinssen (perceelnummer: 90) zal in samenwerking met het Brabants Landschap hersteld worden. Hierdoor zal de oorspronkelijke verdedigingslinie weer zichtbaar worden en zal de waterafvoer en de ecologische waarde van het gebied verbeteren.



Afbeelding 2: Uitsnede plangebied

2.2. Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de agrarische functie ter plaatse van het plangebied naar een woonfunctie. De eigenaren zijn voornemens hier te blijven wonen met een beroep/bedrijf aan huis, privéopslag, Bed&Breakfast en hobbymatig houden van dieren.

De eigenaren hebben het voornemen om de huidige schuur op het agrarische perceel te renoveren dan wel te vervangen, de historische stierenstal te renoveren, een beroep/bedrijf aan huis in de vorm van een kapsalon, privéopslag, hobbymatig houden van dieren en Bed&Breakfast te realiseren, zie Afbeelding 3. Om deze realisatie mogelijk te maken, dient het plangebied gedeeltelijk herontwikkeld te worden naar een woonfunctie met privéopslag, beroep/bedrijf aan huis en twee Bed&Breakfast kamers als nevenactiviteit.

De te handhaven stierenstal heeft cultuurhistorische waarden, dit is beschreven in de bijgevoegde redengevende beschrijving, zie Bijlage 3. Deze aanwezige waarden zullen behouden blijven en waar mogelijk worden hersteld bij het renoveren. Door BBM Architecten is namelijk een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor behoud en renovatie, zie Bijlage 4. De voormalige stierenstal zal dienen ten behoeve van de privéopslag en heeft een oppervlakte van 126 m^2.

De bestaande schuur zal gedeeltelijk, 240 m^2, worden gesaneerd. Het overgebleven gedeelte zal worden ingedeeld ten behoeve van het beroep/bedrijf aan huis in de vorm van een kapsalon met een maximale oppervlakte van 60 m^2, twee Bed&Breakfast kamers met een maximale oppervlakte van 80 m^2 en paardenstal (hobbymatig houden van dieren) met een maximale oppervlakte van 100 m^2. Het overgebleven gedeelte van de schuur krijgt dus in totaal een oppervlakte van 240 m^2. In totaal komt de oppervlakte van bijgebouwen neer op 366 m^2.

De herontwikkeling van agrarisch naar een functie met een lagere milieubelasting valt onder categorie 2 van het Regionaal afsprakenkader regio West-Brabant, vastgesteld op d.d. 18-12-2014. De ruimtelijke ontwikkeling zal plaatsvinden aan de hand van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zie onderstaande afbeelding en Bijlage 1.



Afbeelding 3: Landschappelijk inpassingsplan beoogde situatie

Verbetering omgevingskwaliteit

Er is een oude historische stierenstal aanwezig en een loods (schuur) van 480 m^2. De eigenaren willen graag hobbymatig enkele paarden houden op de locatie, de grote schuur is hier voor geschikt. Het is mogelijk om deze schuur te behouden middels een verbetering van de omgevingskwaliteit.

De paardenstal wordt, zoals hiervoor beschreven, geïntegreerd in de loods. Op aangeven van de Gemeente Bergen op Zoom zal 240 m^2 van de huidige 480 m^2 moeten worden gesaneerd. Dit houdt in dat er 240 m^2 van de loods behouden zal blijven voor de beoogde ontwikkeling. Met de sanering van een gedeelte van de loods wordt overtollige bebouwing gesloopt.

Er is daarnaast sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. De landschappelijke inpassing is geborgd in de anterieure overeenkomst en wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Daarbij gaat het dan zowel om de realisatie, als het duurzaam beheren en in stand houden van de landschappelijke inpassing.

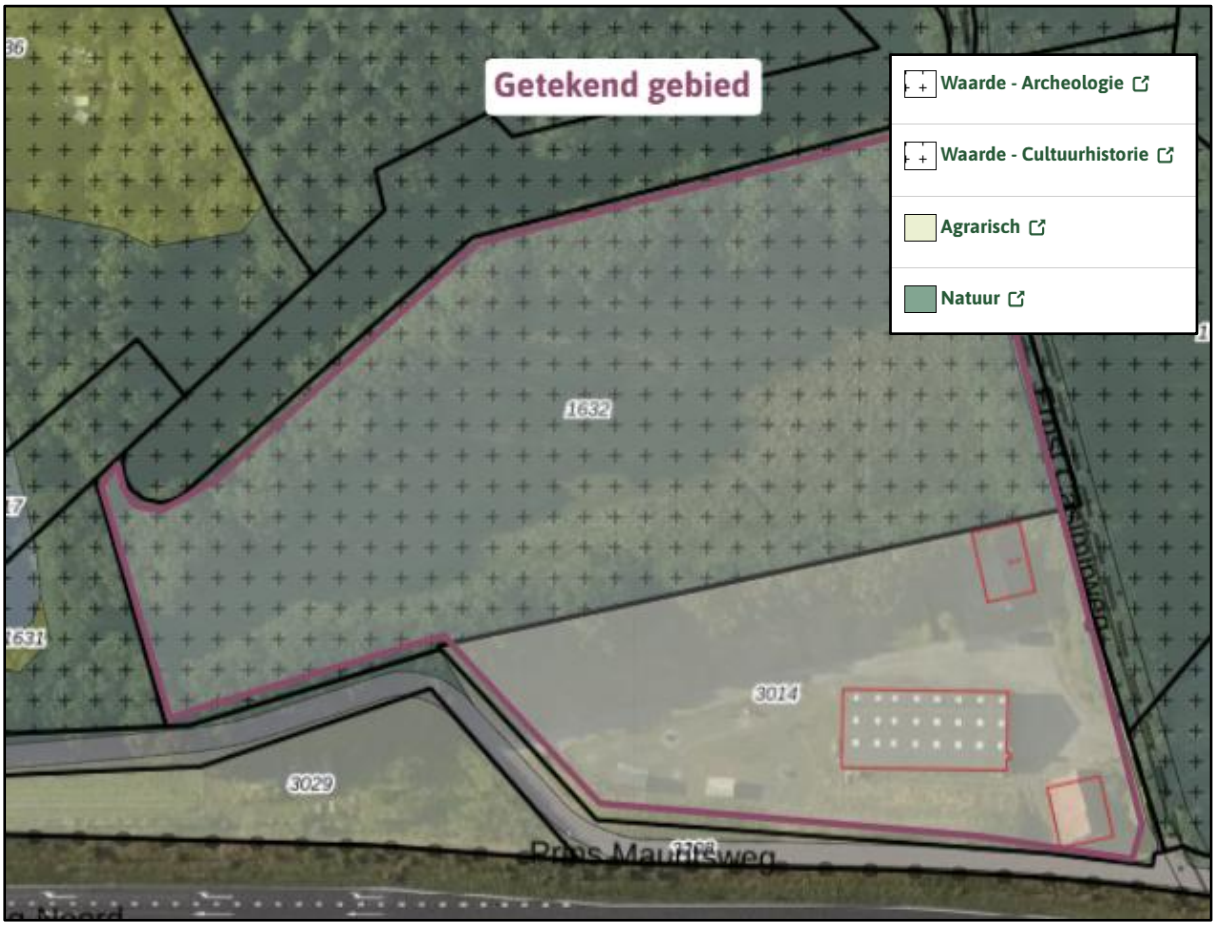
De oude stierenstal uit 1925 is daarnaast cultuurhistorisch waardevol, hiervoor is een redengevende beschrijving door Monumentenhuis Brabant opgesteld, zie Bijlage 3. In de redengevende omschrijving zijn de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden van het object vastgesteld. Het plan gaat uit van behoud van de stierenstal, waarbij het de intentie is om deze te renoveren. Deze oude stierenstal zal in de beoogde situatie worden gerenoveerd op basis van de redengevende beschrijving en een behoud en herstelplan, zie Bijlage 4. Hiertoe zijn ook afspraken opgenomen in de anterieure overeenkomst. Inmiddels is de stal met subsidie van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed wind- en waterdicht gemaakt. De oude stierenstal heeft een oppervlakte van 126 m^2. Uit het voorstel van Gemeente Bergen op Zoom behoudt de stierenstal zijn functie als opslag.

3. Toetsing aan het omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de bruidsschat. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan dit omgevingsplan en worden de strijdigheden beschreven.

Het vigerende planologisch regime in het kader van de regels en de verbeelding ter plaatse van het plangebied is vervat in het omgevingsplan 'Herstel West-Brabantse Waterlinie', onherroepelijk d.d. 04-07-2011. Conform de verbeelding van het omgevingsplan heeft het plangebied de volgende functies toegekend gekregen (zie Afbeelding 4):

- Enkelbestemming 'Natuur';
- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Herstel West-Brabantse Waterlinie' d.d. 04-07-2011

Het perceel met perceelnummer 3014 is binnen het huidige omgevingsplan 'Herstel West-Brabantse Waterlinie' bestemd als enkelbestemming 'Agrarisch'. De als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn enkel bestemd voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende bouwwerken, andere werken en terreinen. Binnen het huidige omgevingsplan is het niet mogelijk om de beoogde situatie ofwel de gewenste ontwikkeling te realiseren. Het is niet mogelijk om de aangewezen gronden te gebruiken voor een andere bedrijfsvoering dan agrarisch. Gezien het voorgaande wordt daarom een wijziging van het omgevingsplan mogelijk gemaakt om de locatie te herontwikkelen.

Naast het hiervoor genoemde omgevingsplan is het 'Parapluplan Parkeren en Standplaatsen', vastgesteld d.d. 11-10-2018, tevens van toepassing op de locatie. Volgens dit omgevingsplan heeft de locatie de aanduiding 'overige zone – parkeernormering toegekend gekregen. Binnen deze aanduiding

staat beschreven dat indien er sprake is van het wijzigen van het gebruik van de locatie er dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeerplaatsen of stallen van auto's. Hierbij geldt als uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein voorzien moet worden. Bij berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormering Bergen op Zoom, zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag, of de rechtsopvolger daarvan. In paragraaf 5.3 wordt nader onderbouwd dat aan de Nota van de gemeente kan worden voldaan.

4. Toetsing aan beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het initiatief toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het initiatief wordt getoetst aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1. Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes worden gemaakt en welke richting mee wordt gegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Ruimte wordt gemaakt voor klimaatadaptatie en energietransitie. Duurzaam economisch groeipotentieel wordt bevorderd. Er wordt gezorgd voor sterke en gezonde steden en regio's. Zoals ook het stimuleren een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:
1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig en lokaal van aard, dat er geen nationale belangen mee gemoeid zijn. Daarmee is de ontwikkeling niet in strijd met de NOVI en levert zelfs een bijdrage aan de genoemde belangen.

4.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:
'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:
'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat een agrarische locatie omgezet zal worden naar een woonfunctie waarbij een afname is van verharding. Daarbij zal een zorgvuldige landschappelijke inpassing worden gerealiseerd en blijft een cultuurhistorisch waardevol gebouw behouden. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

4.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening (Ov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Ov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Ov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een omgevingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin het plangebied ligt. In dit geval ligt het plangebied in de werkingsgebieden 'Cultuurhistorische waarden', 'Groenblauwe waarden', 'Beperkingen veehouderij', 'Beperkingen grootschalige logistiek' en 'Landelijk gebied', zie Afbeelding 5.



Afbeelding 5: Uitsnede Omgevingsverordening plangebied rood omlijnd

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen:
- 5.44 Cultuurhistorische waarden
- 5.46 Groenblauwe waarden
- 5.77 Wonen
- 5.78 Niet-agrarische activiteit

In artikel 5.65 zijn de afwijkende regels ten aanzien van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' opgenomen en in artikel 5.56a zijn regels opgenomen ten aanzien van de aanduiding 'Grootschalige logistiek'. Deze regels beperken de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen en grootschalige logistiek. Met het initiatief wordt geen veehouderij of grootschalige logistiek gerealiseerd. De artikelen zijn derhalve niet van toepassing op het plan.

Het plangebied is gelegen op direct naast het werkingsgebied Natuur Netwerk Brabant (NNB). De concrete ambities voor het NNB staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Aangezien het plangebied dicht bij een NNB-gebied is gelegen wordt later in deze paragraaf getoetst aan artikel 5.31 Ov met betrekking tot de externe werking op het NNB.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Ov getoetst.

<u>Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)</u>
Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Ov nader uitgewerkt in de artikel 5.8 t/m 5.10. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 5.11). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g, onder 2 van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het plan betreft de herontwikkeling van een agrarische locatie naar een woonfunctie. De eigenaren zijn voornemens ter plaatse van het plangebied te blijven wonen met een beroep/bedrijf aan huis, privéopslag, Bed&Breakfast en hobbymatig houden van dieren. De bestaande bebouwing blijft grotendeels behouden, enkel een gedeelte van de bestaande schuur zal worden gesaneerd. Er blijft in totaal 366 m^2 (240 m^2 + 126 m^2) aan bijgebouwen en daarnaast een woning behouden. Deze gebouwen zijn allen gesitueerd binnen een bestaand bouwperceel. Het ruimtebeslag wordt dus niet uitgebreid. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:
- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)
Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Middels deze wijziging van het omgevingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de bestaande cultuurhistorisch waardevolle stierenstal te renoveren. De aanwezige waarden zullen hierbij behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Daarnaast wordt een agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld naar een woonfunctie. Door het herontwikkelen van de agrarische locatie worden planologisch gezien de mogelijkheden tot landbouw/agrarische activiteiten beëindigd en ontstaat ruimte voor natuurontwikkeling en ecologisch herstel. Tevens wordt een gedeelte van de bestaande schuur gesaneerd ten behoeve van de herontwikkeling.

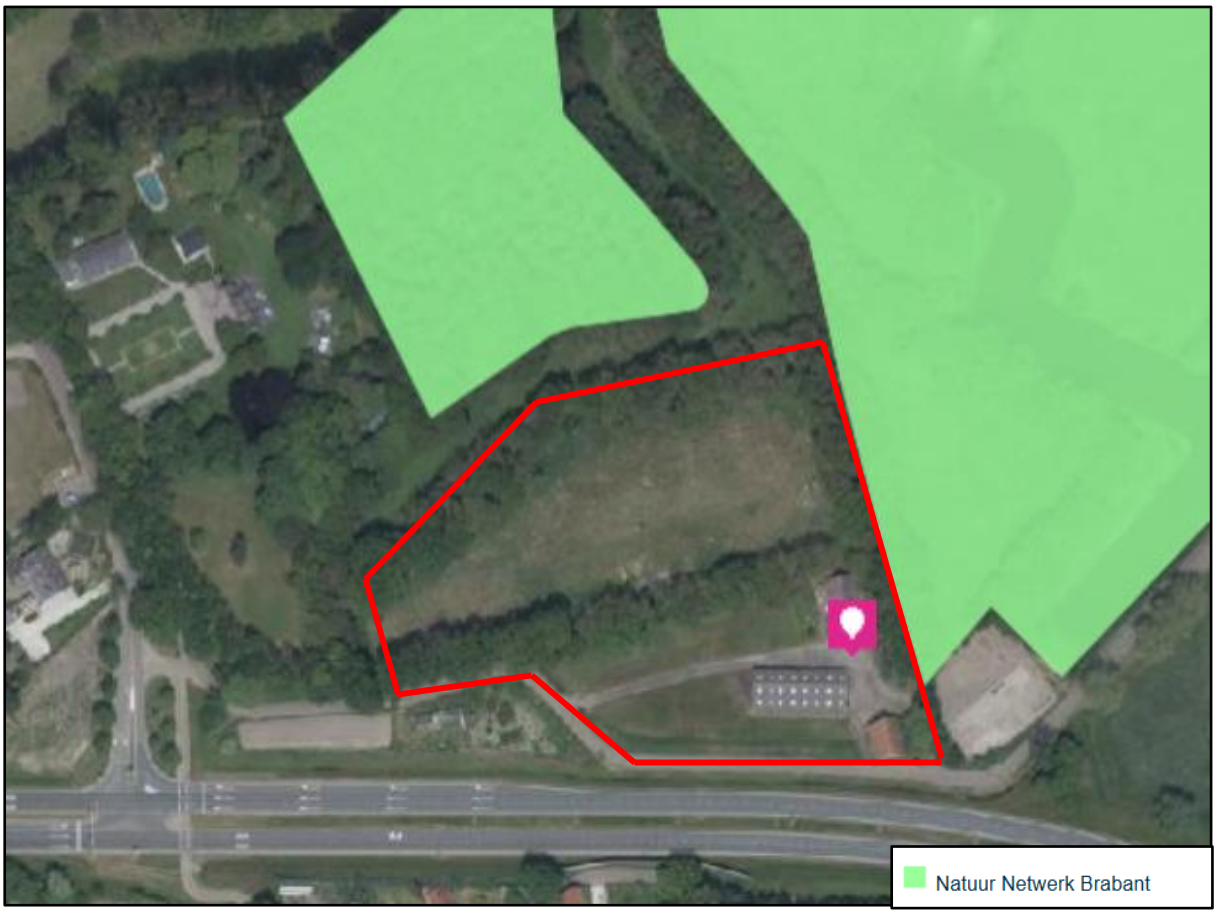
Kwaliteitsverbetering (artikel 5.11)
Een omgevingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het omgevingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Bergen op Zoom is het afspraken kader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. De ontwikkeling betreft namelijk de herontwikkeling van een agrarische locatie naar een woonfunctie van niet groter van 5.000 m^2. Een categorie 2 ontwikkeling betreft een ruimtelijke ontwikkeling met weinig landschappelijke invloed. Bij deze categorie is een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk. Daarmee wordt beoogd om het plan in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen, zodanig dat de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd. Landschappelijke inpassing dient plaats te vinden op of direct aansluitend aan het plangebied. In Bijlage 1 is te zien dat het plangebied goed landschappelijk wordt ingepast, rekening houdend met de waarden en kenmerken van de omgeving.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van deze wijziging van het omgevingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 5.11 van de Ov.

Externe werking Natuur Netwerk Brabant (artikel 5.31)
Een ontwikkeling die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarische locatie herontwikkeld naar een woonfunctie. Door het herontwikkelen van de agrarische locatie worden planologisch gezien de mogelijkheden tot landbouw/agrarische activiteiten beëindigd en ontstaat ruimte voor natuurontwikkeling en ecologisch herstel. De dichtstbijzijnde NNB ligt direct naast het plangebied, zie Afbeelding 6. Daarbij wordt met de beoogde ontwikkeling een landschappelijke inpassing gerealiseerd en verharding gesaneerd . De beoogde ontwikkeling zal de ecologische waarden en kenmerken in het NNB niet aantasten. Aangezien de ecologische waarden niet worden aangetast, zullen er ook geen negatieve effecten gecompenseerd worden met de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 6: Uitsnede Omgevingsverordening, NNB-gebieden weergegeven

Cultuurhistorische waarden (artikel 5.44)

Een omgevingsplan ter plaatse van Cultuurhistorische waarden:

a. *is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart;*
b. *stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing; en*
c. *houdt bij de toedeling van functies en activiteiten rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken en betrekt daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.*

De beoogde ontwikkeling betreft het herontwikkelen van een agrarische locatie naar een woonfunctie met behoud van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle stierenstal, zie Bijlage 3 en Bijlage 4. Door de locatie te herontwikkelen en een woonfunctie er van te maken, is de toekomstbestendigheid van de locatie gegarandeerd. Samen met het herontwikkelen en de renovatie van de cultuurhistorisch waardevolle stierenstal wordt tevens een landschappelijke inpassing vastgelegd. Deze landschappelijke inpassing is afgestemd op de omgeving en de daar aanwezige waarden. De inpassing sluit daarom aan op de cultuurhistorische waarden. Door de inpassing vast te leggen zullen deze waarden ook behouden blijven. Tevens worden de waarden van het moederplan overgenomen in dit omgevingsplan. In paragraaf 5.11.2 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie, hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering oplevert voor de aanwezige waarden, maar juist een verbetering is.

Groenblauwe waarden (artikel 5.46)

Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden:

a. *strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;*

De beoogde ontwikkeling wordt gecombineerd met een goede landschappelijke inpassing. Door het combineren van het plan met een goede landschappelijke inpassing zullen geen negatieve effecten ontstaan op de ontwikkeling van de natuurwaarden in de groenblauwe waarde, de waarden zullen juist worden versterkt. Doordat er enkel bebouwing gesaneerd gaat worden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, heeft dit een positief effect op het watersysteem ter plaatse van het plangebied.

b. bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;

In paragraaf 5.4 zullen de aanwezige ecologische waarden en kenmerken beschreven worden. De landschappelijke waarden en kenmerken zijn in paragraaf 2.2 beschreven en de hydrologische waarden en kenmerken van het gebied in paragraaf 5.13.

Fort Pinssen, gelegen ten zuiden van Halsteren, is een voormalige militaire vesting die inmiddels is uitgegroeid tot een waardevol ecologisch gebied. Sinds het fort in de 19e eeuw zijn strategische functie verloor, heeft de natuur het terrein geleidelijk heroverd. De wallen, grachten en open ruimten vormen een afwisselend landschap met natuurlijke overgangen tussen water, grasland, ruigte en bosvegetatie. Deze variatie in structuur biedt leefruimte aan een breed scala aan flora en fauna. De aanwezige waterpartijen zijn belangrijk voor amfibieën en watergebonden insecten, terwijl de bosranden en struweelzones broedgelegenheid bieden voor vogels. De overgangen tussen droge en natte zones zorgen bovendien voor ecologische gradiënten die de biodiversiteit versterken. Door de beperkte menselijke verstoring heeft zich een relatief stabiel ecosysteem ontwikkeld.

De omgeving van het fort sluit aan op een kleinschalig cultuurlandschap van lanen, akkers en houtwallen, wat het gebied waardevol maakt als ecologische stapsteen binnen de regionale groenstructuur. Door zijn historische én natuurlijke karakter vormt Fort Pinssen een uniek samenspel van cultuurhistorisch erfgoed en ecologische kwaliteit.

Het initiatief zal een versterking leveren op de aanwezige landschappelijke waarden doordat de beoogde inpassing is afgestemd op de kenmerken van de omgeving. Daarnaast vindt er enkel een planologische wijziging plaats van een agrarische locatie naar een woonfunctie waarbij een bedrijf/beroep aan huis, een B&B en hobbymatig dieren worden gehouden. Tevens zal er een gedeelte van de bestaande schuur worden gesaneerd. In de bovenstaande paragrafen is onderbouwd dat de kwaliteiten niet onevenredig aangetast en zelfs versterkt zullen worden.

c. stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en

In onderhavige wijziging van het omgevingsplan wordt de beoogde landschappelijke inpassing geborgd in de verbeelding met bijbehorende regels. De functie natuur zorgt daarnaast voor het beschermen van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden ter plaatse van het plangebied.

d. bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

Zoals onder a ook benoemd is gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een landschappelijke inpassing. Door de beoogde ontwikkeling te combineren met een goede landschappelijke inpassing zal de ontwikkeling zelfs een positieve bijdrage leveren aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Bovendien wordt met de beoogde ontwikkeling enkel een gedeelte van een schuur gesaneerd, het overige blijft behouden zoals dit reeds aanwezig is. Dit komt enkel de ecologische, en landschappelijke waarde van het gebied ten goede. De meerwaarde van het project wordt gecreëerd enerzijds door de aanplanting van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing zal tevens als ecologische verbindingszone voor dieren dienen. Via het beoogde groen kunnen zij het achtergelegen natuurgebied betreden. Dit zal ten goede komen van de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied.

Binnen het vigerende omgevingsplan 'Herstel West-Brabantse waterlinie', onherroepelijk d.d. 04-07-2011, zijn naast het bovenstaande algemene voorwaarden opgenomen voor het behoud en het herstel

van de hydrologie, ecologische kenmerken en waarden en landschappelijke kenmerken en waarden voor vier deelgebieden. De vier deelgebieden staan bekend als: het parkgebied Groote Melanen, het fort Pinssen, het fort De Roovere en de Liniegracht langs de Ligneweg. De bestaande gracht aan de voorzijde van fort Pinssen (perceelnummer: 90) zal in samenwerking met het Brabants Landschap hersteld worden. Hierdoor zal de oorspronkelijke verdedigingslinie weer zichtbaar worden en zal de waterafvoer en de ecologische waarde van het gebied verbeteren.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk zal doen op de landschappelijke waarden in de groenblauwe waarde.

<u>Wonen (artikel 5.77)</u>
Lid 1
Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

a. *bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;*
b. *bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;*

Middels onderhavige wijziging van het omgevingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. De bestaande woning zal in gebruik genomen worden als een burgerwoning. Tevens zal er geen zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen plaatsvinden.

Lid 2
In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

a. *het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:*
    1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en*

Er wordt met het initiatief slechts één woonfunctie gecreëerd.

    2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Zoals reeds uiteen is gezet wordt de overtollige bebouwing met het plan gesaneerd.

<u>Niet-agrarische activiteit (artikel 5.78)</u>
Lid 1
Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:

a. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*

In artikel 5.12 staat het volgende beschrijven, zie onderstaand vlak.

<u>Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting</u>
Lid 1
Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

a. *welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
b. *welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
c. *op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
d. *op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

Lid 2
Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

De voorgenomen herontwikkeling van de bestaande agrarische locatie aan de Ernst Casimirweg naar een woonfunctie met de nevenactiviteiten kleinschalig bedrijf/beroep aan huis, een bed & breakfast en het hobbymatig houden van dieren sluit aan bij de ruimtelijke en beleidsmatige ontwikkelingsrichting van het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom. Daarbij wordt ingezet op het realiseren van een kwalitatieve transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing, het versterken van landschappelijke kwaliteiten en het stimuleren van duurzame en gemengde plattelandsfuncties.

De Ernst Casimirweg ligt in een gebied dat zich kenmerkt door een afwisseling van open agrarische gronden, cultuurhistorische elementen (zoals Fort Pinssen en de West-Brabantse Waterlinie) en verspreid liggende erven. Door de functieverandering van een voormalige agrarische locatie naar een woonfunctie met nevenfuncties, blijft het ruimtelijk beeld van het erf behouden. Dit draagt bij aan de behoud en versterking van het karakteristieke uitstraling langs de Ernst Casimirweg, zonder dat dit leidt tot verstedelijking of grootschalige nieuwe bebouwing.

De aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle structuren vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Door hergebruik van bestaande bebouwing, het toepassen van passende architectuur en het toevoegen van streekeigen beplanting, wordt aangesloten bij de cultuurhistorische identiteit van het gebied en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

De transformatie sluit daarnaast aan bij de uitgangspunten van het gemeentelijk en provinciaal beleid ten aanzien van functieverandering in het buitengebied. In het kader van de transitie van het agrarisch ruimtegebruik wordt ingezet op het herontwikkelen van leegkomende erven en het toestaan van nieuwe woonfuncties, mits deze bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en geen afbreuk doen aan omgevingswaarden.

De beoogde nevenfuncties, zoals het uitoefenen van een beroep/bedrijf aan huis in de vorm van een kapsalon en het exploiteren van een kleinschalige B&B, zijn in lijn met het beleid voor meervoudig ruimtegebruik op het erf. De nevenfuncties zijn ondersteunend aan de woonfunctie, veroorzaken geen onevenredige belasting van de omgeving en dragen bij aan de leefbaarheid van het buitengebied.

Door het herontwikkelen van de agrarische locatie worden planologisch gezien de mogelijkheden tot landbouw/agrarische activiteiten beëindigd en ontstaat ruimte voor natuurontwikkeling en ecologisch herstel. Het hobbymatig houden van dieren op beperkte schaal vormt geen belemmering voor de natuurwaarden in de omgeving. Integendeel, het kan bijdragen aan het behoud van open landschap en het versterken van de landschappelijke diversiteit. Daarnaast wordt met de B&B voorzien in een recreatieve functie die de toeristisch-culturele waarde van het gebied (o.a. Fort Pinssen) kan ondersteunen.

De beoogde functies zijn kleinschalig van aard en leiden niet tot een significante toename van verkeer of milieubelasting. Er is sprake van een geringe verkeersaantrekkende werking die past binnen de capaciteit van de bestaande infrastructuur. Ook op het gebied van geluid, geur en stikstofdepositie is geen sprake van een relevante toename ten opzichte van de bestaande situatie.

De voorgestelde herontwikkeling past binnen de transitieopgave van het buitengebied en draagt bij aan behoud van landschappelijke kwaliteit, hergebruik van bestaand bebouwd erf, versterking van de cultuurhistorische omgeving en functieverweving op kleinschalige wijze. Daarmee is het plan in overeenstemming met de ontwikkelingsrichting van het gebied en vormt het een waardevolle toevoeging aan de leefomgeving rondom de Ernst Casimirweg.

b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en

Overtollige bebouwing in de vorm van een gedeelte van de van de bestaande schuur wordt gesaneerd.

c. dit geen betrekking heeft op:
   1. een kantoor met baliefunctie;
   2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en

3. *een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.*

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen kantoor met baliefunctie, lawaaisport of toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking gerealiseerd.

Lid 2

Het omgevingsplan regelt:

a. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;*
b. *dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;*
c. *dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;*
d. *dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en*
e. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.*

De specifieke activiteit wordt middels deze wijziging van het omgevingsplan vastgelegd. Dit betekent dat er geen verdere ontwikkelingen in de vorm van uitbreiding of grotere publieksaantrekkende werking mogelijk zijn. Daarnaast is in de regels van deze wijziging vastgelegd dat de opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaats zal vinden in gebouwen.

Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

a. *een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
c. *een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

In de beoogde situatie zal de bestaande schuur deels worden gesaneerd. Het overige gedeelte met een oppervlakte van 240 m^2 zal in gebruik worden genomen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Er zal een beroep/bedrijf aan huis, B&B, privéopslag en hobbymatig houden van dieren worden mogelijk gemaakt. Het plan zal borgen dat de nevenactiviteiten kleinschalig zijn passend zijn binnen de gemengde omgeving. De bebouwing zal nooit meer bedragen dan 1 hectare en tevens zal er geen detailhandelsvoorziening worden gerealiseerd.

Lid 4

Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

In deze toelichting worden in hoofdstuk 5 de bovengenoemde aspecten behandeld. Hier uit valt te concluderen dat er geen belemmeringen zullen ontstaan met de realisatie van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de hier bovengenoemde aspecten.

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting wordt voldaan aan de voorwaarden die gelden voor de beoogde ontwikkeling.

4.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke Omgevingsvisie, de toekomstvisie en de Visie buitengebied Bergen op Zoom.

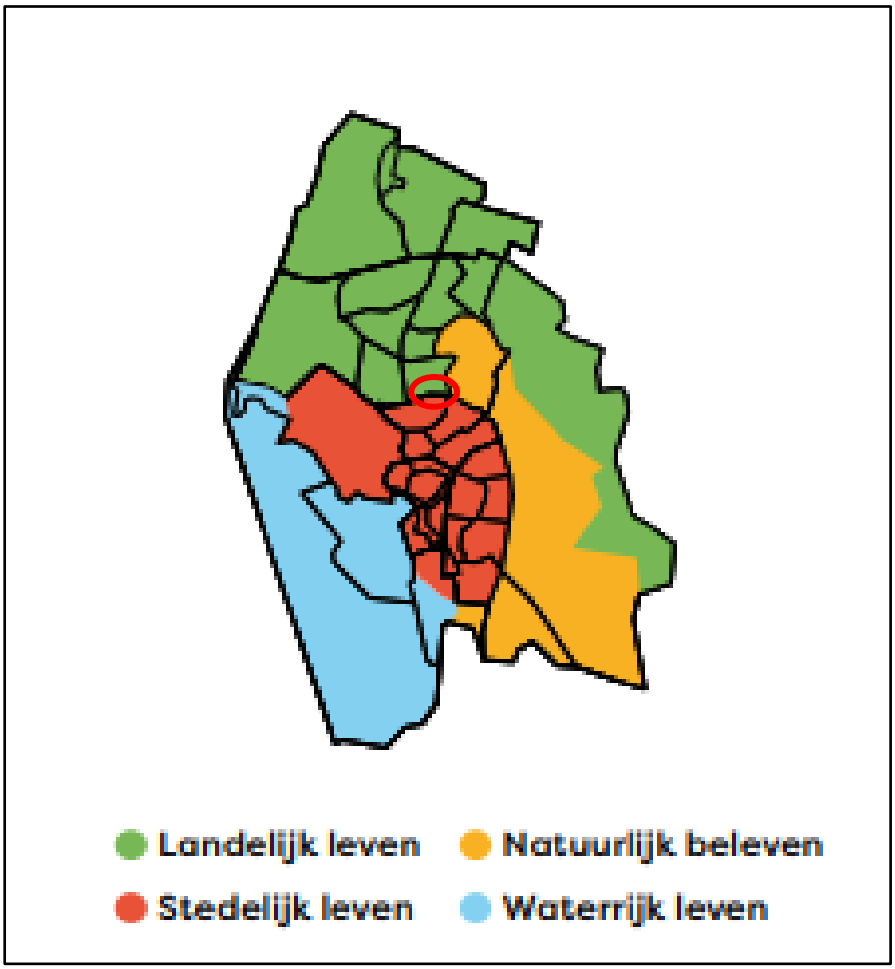
4.3.1. Omgevingsvisie

De vigerende omgevingsvisie van de gemeente Bergen op Zoom 'Omgevingsvisie Bergen op Zoom' is op 28-06-2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze omgevingsvisie legt de ambities van de

gemeente Bergen op Zoom en de gemeenschap voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De visie stelt dat geïnvesteerd moet worden in een veilige leefomgeving, voldoende goede woningen en werkgelegenheid. Met vaststellen van de omgevingsvisie wordt het beleid uit de structuurvisie 2030 vervangen.

Binnen de omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als 'landelijk leven' (zie Afbeelding 7). Binnen de aanduiding 'landelijk leven' wordt het gebied buiten de kernen van Halsteren en Lepelstraat vooral getypeerd door grondgebonden, veelal vrijstaande, woningen op relatief ruime kavels in een groene omgeving en de voormalige verdedigingslinie van de West-Brabantse-Waterlinie die grenst aan het verstedelijkte gebied.

Overkoepelend stelt de visie vast dat bestaande historische structuren moeten worden versterkt en vrijgekomen agrarische bedrijven veranderd kunnen worden naar woningen gemengd met kleinschalige bedrijvigheid. De beoogde situatie sluit hierbij aan door versterking van de cultuurhistorische waarde van het fort Pinssen, het saneren van een agrarisch bedrijf en het realiseren van een woonfunctie met privéopslag, beroep/bedrijf aan huis, hobbymatig houden van dieren en twee B&B kamers als nevenactiviteit.



Afbeelding 7: Uitsnede omgevingsvisie Bergen op Zoom, plangebied rood omcirkeld

4.3.2. Toekomstvisie 2035

De toekomstvisie gemeente Bergen op Zoom 2035 'Een toekomst om op te bouwen' is vastgesteld op 21-10-2021. Met deze visie wil de gemeente richting geven aan het beleid in de periode tot 2030. Het versterken van de duurzaamheid, welzijn en woongelegenheid staat voorop. De visie is tot stand gekomen door intensief overleg met de inwoners, maatschappelijke organisaties en onderwijsinstellingen.

Het plan sluit aan bij de ambities die de gemeente Bergen op Zoom in de toekomstvisie heeft vastgelegd onder het hoofdthema 'Duurzame stad en gemeenschappen'. Binnen dit thema streeft de gemeente naar het versterken van een gezonde, leefbare en veerkrachtige omgeving waarin natuur, erfgoed en maatschappelijke waarden elkaar ondersteunen. De ingreep draagt bij aan het behoud van cultuurhistorische structuren, versterkt de landschappelijke kwaliteit en bevordert de ecologische samenhang in de omgeving. Daarmee ondersteunt het plan de gemeentelijke inzet op biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaam ruimtegebruik.

Onder het hoofdthema 'Duurzaam wonen en beleven' richt de gemeente zich op een goede balans tussen het buitengebied en de stad. De gemeente zet zich in op het bouwen van extra woningen. Groei van het inwoneraantal is geen doel op zich, maar kan wel bijdragen aan de leefbaarheidsbusinesscase van Bergen op Zoom als totale gemeente. Daarnaast vindt de gemeente het verduurzamen van bestaande woningen belangrijk. De beoogde ontwikkeling voorziet in het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gezien de ligging van de locatie, tussen de kernen van Bergen op Zoom en Halsteren in, is de beoogde herontwikkeling een gewenste ontwikkeling. Door het uit sluiten van een agrarisch bedrijf en het vastleggen van de burgerwoning met de beoogde landschappelijke inpassing in deze omgeving, blijft het karakter van de omgeving gewaarborgd. Daarbij worden er verduurzamingsmaatregelen genomen waar mogelijk binnen het plangebied ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

Gezien het voorgaande valt de concluderen dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de Toekomstvisie van gemeente Bergen op Zoom.

4.3.3. Visie buitengebied Bergen op Zoom

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de Visie buitengebied Bergen op Zoom, vastgesteld op 19 december 2024. Binnen deze visie is de projectlocatie gelegen in het deelgebied 'De Bossen en Heide'. Voor dit gebied geldt dat de gemeente streeft naar behoud en versterking van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten, met ruimte voor passende ontwikkelingen die bijdragen aan een toekomstbestendig buitengebied. Binnen dit deelgebied worden VAB-ontwikkelingen (vrijkomende agrarische bebouwing) onder voorwaarden mogelijk geacht, mits de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.

Het herstel en behoud van de omliggende natuur rondom fort Pinssen dragen rechtstreeks bij aan deze doelstellingen. De ingreep versterkt de cultuurhistorische beleving van het fort en herstelt de ruimtelijke structuur van het omliggende landschap. Daarmee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om erfgoed te behouden en de kwaliteit van het buitengebied te verhogen door middel van landschappelijke versterking. Bovendien wordt voldaan aan de randvoorwaarde dat nieuwe functies in aard en omvang moeten passen binnen het karakter van het gebied. Er is geen sprake van grootschalige of verstorende bedrijvigheid, maar juist van een ontwikkeling die gericht is op herstel, behoud en beleving.

Daarnaast sluit het plan aan bij het uitgangspunt dat eventuele nevenactiviteiten of ondergeschikte functies kleinschalig en passend dienen te zijn binnen een gemengde plattelandsomgeving. De beoogde werkzaamheden veroorzaken geen onevenredige milieubelasting en hebben geen verkeersaantrekkende werking van betekenis. Daarmee past het initiatief binnen de ruimtelijke en functionele kaders van de visie.

Door de nadruk te leggen op landschappelijk herstel, cultuurhistorische waarde en een duurzame inrichting van het terrein, levert het plan een aantoonbare bijdrage aan de verbetering van de

omgevingskwaliteit. Het initiatief sluit daarmee aan bij de richtinggevende ambities van de gemeente Bergen op Zoom voor het deelgebied 'De Bossen en Heide', waarin het behoud van identiteit en het versterken van de landschappelijke samenhang centraal staan.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Op grond van het bepaalde in het Bkl dient te worden aangetoond of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1. M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over projecten. Het gaat hierbij enkel om projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Voor dergelijke projecten moet worden beoordeeld of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Indien een project aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dient bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport te worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten zoals bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, opgenomen. Voor deze projecten moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Een project is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien het project is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de waarden in kolom 2 van de Bijlage V van het Omgevingsbesluit worden overschreden dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. Indien de waarden in kolom 2 niet overschreden worden dient er een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Categorie J11 is van toepassing bij onderhavig initiatief. Deze categorie betreft namelijk stedelijke ontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Wanneer er een aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling plaatsvindt is een mer-beoordelingsplicht van toepassing. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:1879 is geoordeeld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de ontwikkeling van twee burgerwoningen buiten de bebouwde kom, gelet op de omvang ervan, niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Aangezien in de beoogde ontwikkeling slechts het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning met enkele nevenactiviteiten (B&B, hobbymatig houden van paarden en een kapsalon/beroep aan huis) wordt bewerkstelligd, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt ook uit het oordeel van de eerder genoemde uitspraak. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r.-(beoordeling) en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

5.2. Gezondheid

5.2.1. Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwekkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt

door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m^3 geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied ligt aan de Buitenlust 1 te Halsteren op een afstand van circa 1,2 kilometer. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de grote afstand van het plangebied tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen het plangebied.

5.2.2. GGD-adviesportaal

Conform het GGD portaal heeft de uitstoot van veehouderijen impact op de fysieke leefomgeving. De GGD adviseert om geen woningen of gevoelige bestemmingen binnen een straal van 250 meter te realiseren. De dichtheid van bedrijven draagt ook bij aan de toename in gezondheidsklachten. De GGD adviseert om terughoudend te zijn in het toevoegen van nieuwe gevoelige bestemmingen in een veedicht gebied met meer dan 15 bedrijven binnen een straal van 1 kilometer. Als dit wel het geval is wordt geadviseerd om een locatie specifieke beoordeling op te stellen.

- *De uitstoot van fijnstof, ammoniak en geur neemt niet toe.*
- *Tref maatregelen om de emissies van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) niet te laten toenemen. Kijk daarnaast naar de concentratie van deze stoffen op de nabijgelegen woningen en toets de concentraties aan de gezondheidskundige advieswaarden (PM_{10} = 15 µg/m^3 en voor $PM_{2,5}$ = 5 µg/m^3). Voor NO_2 bedraagt de gezondheidskundige advieswaarde 10 µg/m^3.*
- *Het aantal woningen binnen de endotoxine richtafstand neemt niet toe. De endotoxine richtafstand is te berekenen via het endotoxine toetsingskader en geeft de afstand weer waarbinnen de endotoxine concentratie groter is dan 30 EU/ m^3.*
- *Zorg bij een uitbreiding dat de voorgrondgeurbelasting op de gevel van nabijgelegen woningen (incl. voormalige bedrijfswoningen/ plattelandswoningen) onder de gezondheidskundige advieswaarde blijft. Deze bedraagt voor woningen in het buitengebied 5 OU/m^3 en voor woningen in de woonkern 2 OU/m^3.*
- *Bereken de achtergrondgeurbelasting op de nabijgelegen woningen (inclusief voormalige bedrijfswoningen/ plattelandswoningen). Toets deze aan de gezondheidskundige advieswaarde van 5 OU/m^3 (woningen woonkern) en 10 OU/m^3 (woningen buitengebied).*
- *De effectiviteit van luchtwassers kan sterk wisselen, ook als dit hetzelfde type betreft. Dit blijkt uit onderzoek van Wageningen Universiteit. De standaard monitoring geeft geen volledig beeld van het functioneren van de luchtwasser. De GGD adviseert om de monitoring uit te breiden op basis van de suggesties in het WUR-onderzoek.*
- *Zorg voor zo laag mogelijke geluidsbelasting op omliggende woningen/ gevoelige bestemmingen. Uitgangspunt is dat het (cumulatieve) geluidsniveau afkomstig van wegen, spoor en bedrijven op de gevel van nabijgelegen woningen/ gevoelige bestemmingen onder de 50dB Lden blijft en dat de geluidsbelasting in de nacht onder de 40dB Lnight blijft. Tref bij voorkeur bronmaatregelen. Tref eventueel overdrachtsmaatregelen (zoals geluidschermen) of isolatiemaatregelen; doe dit altijd in afstemming met omwonenden/belanghebbenden. Het geluidsniveau in woningen/ gevoelige bestemmingen als gevolg van externe geluidbronnen dient niet meer te bedragen dan 33dB Lden.*

- *Zorg voor een goede landschappelijke inpassing van het initiatief.*

Binnen een straal van 1 kilometer rond het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Ter plaatse van de locatie zullen daarom ook geen negatieve gevolgen te verwachten zijn ten opzichte van de omliggende veehouderijen. Bovendien betreft de beoogde ontwikkeling het om een omschakeling van een voormalige agrarische locatie naar een woonlocatie waarbij enkele nevenactiviteiten (B&B, kapsalon en hobbymatig houden van paarden) wordt mogelijk gemaakt. De uitstoot van emissies is derhalve al beperkt en verwaarloosbaar doordat er maar enkele paarden gehouden zullen worden en tevens zijn er geen emissies aan paarden zijn toegekend volgens de Omgevingsregeling. In paragraaf 5.8 is getoetst aan de regels betreft geur. Hieruit deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat er aan de geurregels kan worden voldaan. Bovendien gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een goede landschappelijke inpassing.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect gezondheid.

5.3. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

5.3.1. Verkeer

Het plan heeft een geringe toename van het aantal vervoersbewegingen tot gevolg. Ter plaatse van het plangebied vinden momenteel enkel lichte vervoersbewegingen plaats ten aanzien van de bestaande woning. Deze lichte vervoersbewegingen zullen in de beoogde situatie niet wijzigen. De beoogde nevenactiviteiten; een bedrijf/beroep aan huis in de vorm van een kapsalon, een B&B en het hobbymatig houden van dieren leiden in de beoogde situatie tot een toename van lichte vervoersbewegingen.

Gekeken naar het aspect verkeer heeft de gemeente geen eigen normen opgenomen in een parkeernota, derhalve wordt aansluiting gezocht bij de CROW. CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, schrijft in 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kencijfers ten aanzien van parkeren en verkeersgeneratie voor uiteenlopende activiteiten voor. Voor de twee B&B kamers wordt aansluiting gezocht bij een bungalowpark. Voor een bungalowpark geldt een verkeersgeneratie van 2,8 per bungalow. In de beoogde situatie worden twee B&B kamers mogelijk gemaakt, derhalve geldt er een worst-case verkeersgeneratie van 5,6 per dag. Gekeken naar de beoogde kapsalon zijn er geen vergelijkbare activiteiten opgenomen in de CROW. Echter valt hierbij op te merken dat er één klant per keer geholpen. Er kan vanuit worden gegaan dat er 4 tot 5 klanten worst-case per dag aanwezig zullen zijn iedere dag van de week. Dit betekent dat er worst-case 10 vervoersbewegingen per dag plaatsvinden ten aanzien van het beoogde bedrijf/beroep aan huis. Gekeken naar het hobbymatig houden van dieren zullen er geen extra vervoersbewegingen plaatsvinden anders dan die van en naar de bestaande woning.

Het plangebied is gelegen aan de Ernst Casimirweg welke wordt ontsloten door de Prins Mauritsweg en Reigerlaan. De ontsluitingswegen van de Ernst Casimirweg betreffen verharde wegen tussen Halsteren en Bergen op Zoom. In de westelijke richting is de Randweg Noord goed te bereiken. De Randweg Noord betreft een hoofdweg van de gemeente Bergen op Zoom. De ontsluitingswegen van het plangebied beschikken over voldoende capaciteit voor de afwikkeling van de beperkte toename in verkeersbewegingen.

5.3.2. Parkeren

Naast het aspect verkeer dient tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn binnen het plangebied. Om dit te bepalen wordt er aansluiting gezocht bij de parkeernota van de gemeente Bergen op Zoom; 'Nota Parkeernormen Bergen op Zoom 2025'. Voor de woning geldt volgens de parkeernota een parkeernorm van worst-case 1,95 parkeerplaatsen. Ter plaatse van de woning is voldoende ruimte om minimaal 2 auto's te parkeren, zie onderstaande afbeelding. Ten aanzien van het hobbymatig houden van dieren hoeven geen extra parkeerplaatsen te worden voorzien aangezien enkel de bewoners van de woning hiervoor aanwezig zullen zijn.

Voor de beoogde B&B kamers wordt aansluiting gezocht bij een bungalowpark volgens de parkeernota. Hiervoor geldt een norm van 1,6 per bungalow/kamer. Voor de beoogde B&B met twee kamers houdt dit in dat er minimaal 3,2 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Zoals ook op onderstaande afbeelding te zien is, is er bij de beoogde B&B voldoende erfverharding aanwezig om minimaal 4 auto's te parkeren.

Ten aanzien van de kapsalon zijn geen parkeernormen opgenomen in de parkeernota. Echter zoals reeds vermeld zullen er maximaal twee klanten tegelijk aanwezig zijn, één klant wordt geholpen en de ander moet wachten op de beurt. Voor de kapsalon dienen daarom 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hiervoor is tevens voldoende ruimte aanwezig binnen het plangebied, zie onderstaand.



Afbeelding 8: Uitsnede landschappelijke inpassing, parkeerplaatsen weergegeven

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

5.4. Natuur

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

5.4.1. Gebiedsbescherming

De Omgevingswet voorziet met het oog op behoud van biodiversiteit, in regels ter bescherming van Natura 2000-gebieden zoals de aanwijzing en beheer van Natura 2000-gebieden. Daarnaast verplicht de wet dat voor bepaalde projecten, plannen en handelingen die invloed hebben op Natura 2000-gebieden sprake is van een vergunningsplicht op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk

Nederland is beschermd middels regel in de Bkl. In paragraaf 7.3.1 van het Bkl zijn regels opgenomen dat provincies deze beschermingsregels in de Omgevingsverordening dienen op te nemen. Het gaat hier met name om het aanwijzen en de geometrische begrenzing vastleggen van de Natuur gebieden. Daarnaast worden in de Omgevingsverordening regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Hierbij worden de doelstellingen van het gebied in acht genomen. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Brabantse Wal, Markiezaat en Zoommeer. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit natuur wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Brabantse Wal, dat op een afstand van circa 2,5 kilometer ligt.

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken zijn berekeningen van de ver/herbouw- en de gebruiksfase gemaakt. Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in de ver/herbouw- en gebruiksfase niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De berekeningen en een toelichting op de invoergegevens zijn toegevoegd als separate bijlagen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats- en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden.

Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt. Vanwege de ruime afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Brabantse Wal leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

5.4.2. Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in het Bal. In afdeling 11.2 van het Bal zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IX onder A en B bij het Bal. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bal regelt de bescherming van alle in Nederland in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In het Bal is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:
- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Ernst Casimirweg 1 te Halsteren, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van het plangebied, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan.

Door Brabant Eco is gezien het voorgaande een ecologische quickscan uitgevoerd, de rapportage hiervan is terug te vinden in Bijlage 7. Op basis van het uitgevoerde ecologisch onderzoek worden geen negatieve effecten verwacht als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden op mogelijk aanwezige beschermde soorten of hun functioneel leefgebied. De te slopen of te wijzigen bebouwing biedt geen geschikte tussenruimten, microklimaten of andere structuren waarin gebouwbewonende soorten nest- of verblijfplaatsen kunnen aantreffen. Ook zijn er geen sporen, gebruikssporen of andere indicaties van gebruik door beschermde soorten aangetroffen. De aanwezige vegetatie bestaat uit algemeen voorkomende soorten; groeiplaatsen of structuren die geschikt zijn als leefgebied voor strikt beschermde flora ontbreken. Hoewel er op basis van het onderzoek geen belemmeringen zijn geconstateerd vanuit de soortbescherming, blijft de algemene zorgplicht conform de Omgevingswet van kracht. Dit houdt in dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zorgvuldig dient te worden omgegaan met aanwezige natuurwaarden, om schade aan mogelijk aanwezige individuen te voorkomen.

5.5. Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl omgevingswaarden voor de buitenlucht opgenomen. Deze waarden betreffen grenswaarden van concentraties voor onder andere zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

Om een evenwichtige toedeling van de nieuwe functie op de locatie te waarborgen dient voor het aspect luchtkwaliteit enerzijds onderzocht te worden of de ontwikkeling voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Anderzijds moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.1. Toetsing normen luchtkwaliteit

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m^3. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door

het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt 25 µg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO_2 geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan het Bkl in beeld te worden gebracht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) worden beleidsmatig relevant geacht.

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen die, als genoemd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, niet in betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Voor de volgende categorieën kan getoetst worden of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (artikel 5.54, onder b, onder 1, Bkl). Aangezien met het initiatief slechts het omzetten van de woning mogelijk wordt gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

Gekeken naar de nevenfuncties is reeds onder paragraaf 5.3.1 beschreven dat er in totaal 15,6 extra vervoersbewegingen plaatsvinden ten aanzien van de bestaande situatie. Hiervan zijn 5,6 ten behoeve van de B&B en 10 ten behoeve van de kapsalon.

Voor de beoogde nevenfuncties dient bepaald te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Door de rijksoverheid is hiervoor een specifieke rekentool ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	15,6
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

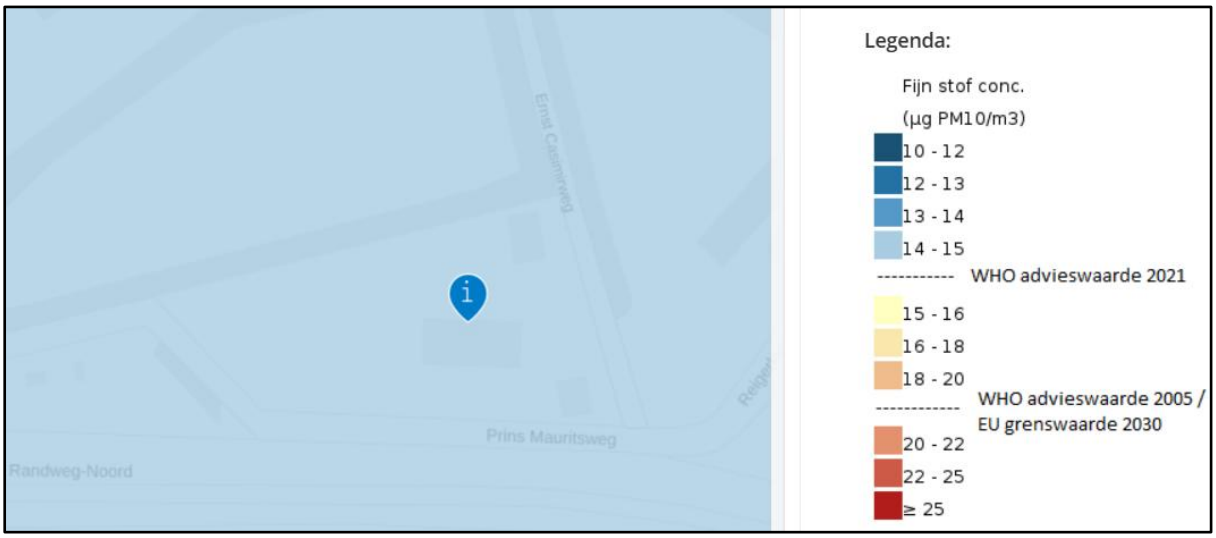
Afbeelding 9: Uitsnede NIBM-tool

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

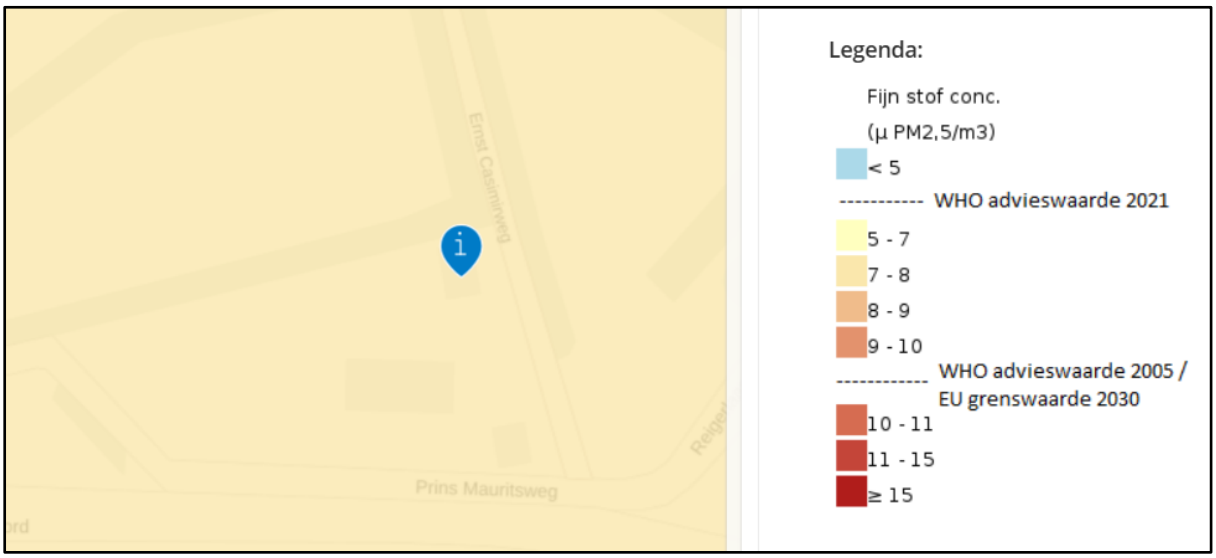
5.5.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m^3. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een omgevingswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze omgevingswaarde bedraagt 25 µg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO_2 geldt een omgevingswaarde van 40 µg/m^3. Indien aan deze omgevingswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

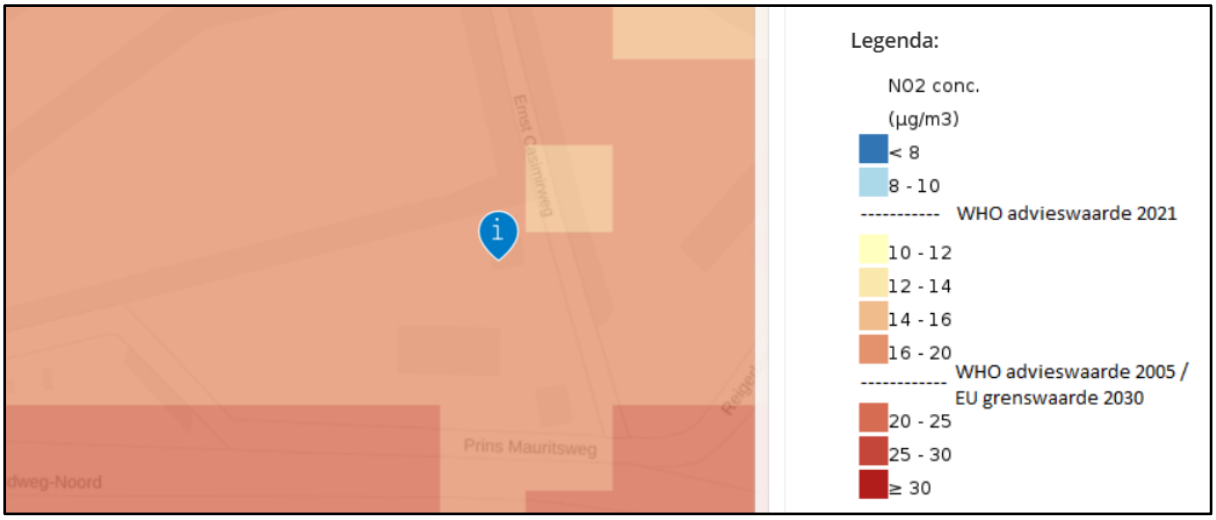
De kaarten van de Atlasleefomgeving geven inzicht in de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10}, $PM_{2,5}$ en stikstof NO_2. Ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen deze kaarten daarom worden geraadpleegd. De jaargemiddelde fijnstof- en stikstofconcentratie binnen het plangebied bedragen conform de kaarten van de Atlasleefomgeving; 14,2 µg/m^3 voor PM_{10}, 7,2 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$ en 16,9 µ/m^3 voor NO_2, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 10: Uitsnede Atlasleefomgeving, kaart PM_{10} , locatie aangegeven met blauwe druppel



Afbeelding 11: Uitsnede Atlasleefomgeving, kaart $PM_{2,5}$, locatie aangegeven met blauwe druppel



Afbeelding 12: Uitsnede Atlasleefomgeving, kaart NO_2, locatie aangegeven met blauwe druppel

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is er ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn direct werkende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. Het plangebied ligt wel binnen het geluidszone van de Ernst Casimirweg, Prins Mauritsweg en de Randweg Noord.

Met de beoogde ontwikkeling wordt echter geen nieuw geluidsgevoelig gebouw opgericht. De vrijkomende bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet. De recreatieve verblijfsvoorziening (B&B) hoeft niet betrokken te worden in de besluitvorming, (zie 3.21 Bkl).

Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de geluidsinvloed van industrieterreinen in de omgeving of omliggende wegen en spoorlijnen op geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

Het omgevingsplan van een gemeente bevat de regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. In het omgevingsplan worden regels gesteld voor activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Voor het gehele grondgebied van de gemeente bevat het omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze regels kunnen dus onder andere worden gesteld voor activiteiten.

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een passende locatie ten opzichte van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de milieuwaarden en bijbehorende contouren in beeld te brengen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijke milieuaspecten geur en geluid. De handreiking geeft voor beide aspecten de milieuwaarden voor verschillende activiteiten. Aan deze milieuwaarden kunnen contouren worden gekoppeld. Deze contouren zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype). Waar slechts (incidenteel) activiteiten (anders dan wonen) plaatsvinden. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen behalve voor het aspect veiligheid).

Het plangebied ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. Daarnaast is de locatie direct naast de hoofdinfrastructuur de Randweg-Noord gelegen, is hier reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

In de beoogde situatie zal een voormalige agrarische locatie worden omgezet naar een burgerwoning. Planologisch gezien zal de milieucategorie van het agrarische bedrijf daardoor verdwijnen. Een woonfunctie heeft namelijk geen milieucategorie toegekend gekregen volgens de bedrijven en milieuzonering. Gekeken naar de invloed het plangebied naar de omgeving, zal daarom geen belemmering te verwachten zijn.

In de omgeving van het plangebied zijn de dichtstbijzijnde functies van derden, met een toegekende milieucategorie, een maatschappelijke functie ten behoeve van een zorginstelling en een haarinstituut. Een zorginstelling heeft volgens de handreiking een milieucategorie 1 en daardoor een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De zorginstelling is gelegen op een afstand van 120 meter van het plangebied. Een haarinstituut heeft een milieucategorie 1 toegekend gekregen en daardoor ook een richtafstand van 0 meter. Het haarinstituut is gelegen op een afstand van 220 meter. Gezien het voorgaande wordt er ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstanden tussen het plangebied en de omliggende functies van derden.

Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen te verwachten in het kader van de bedrijven en milieuzonering en is er derhalve sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8. Geur

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (ten opzichte van de bruidsschat) vaststelt in het Omgevingsplan. Deze regels zijn afkomstig van de beoordelingsregels zoals opgenomen in het Bkl.

Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Worden bedrijven in de omgeving onevenredig belemmerd door de beoogde ontwikkeling?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat voor wat betreft het aspect geur gegarandeerd?

5.8.1. Belemmering bedrijvigheid

Op grond van de regels uit het omgevingsplan is, en blijft, de bestaande, vrijkomende agrarische bedrijfswoning een geurgevoelig gebouw dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij. Of van een veehouderij die op, of na, 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Op grond van artikel 5.110 het Besluit kwaliteit leefomgeving moet de afstand tussen het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en de gevel van zo'n object, wanneer gelegen binnen de bebouwde kom, ten minste 100 meter bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter.

Hetzelfde geldt voor de beoogde recreatieve nevenfuncties. Op grond van de regels uit het omgevingsplan, gelden de vaste afstanden namelijk ook voor objecten die op of na 19 maart 2000 zijn gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was voor het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven,
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de dierenverblijven, en
- in samenhang met de sloop van de dierenverblijven of bedrijfsgebouwen voor functioneel ondersteunde activiteiten.

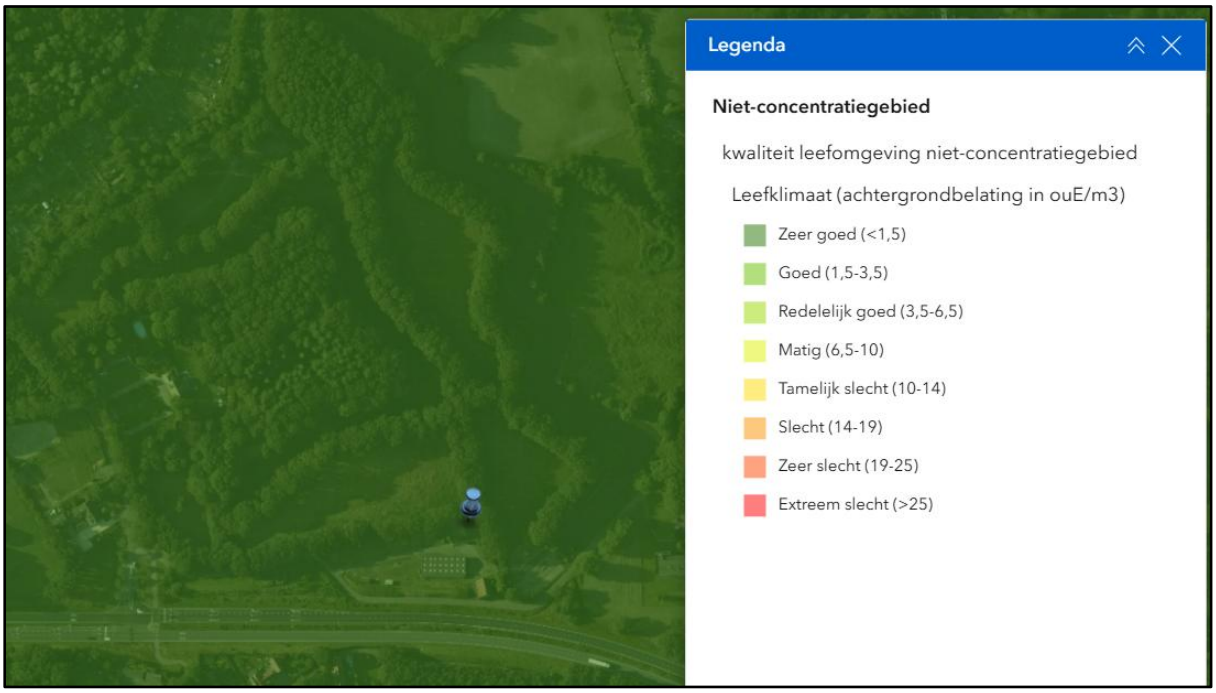
Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied is gelegen aan de Buitenlust 1 te Halsteren. De afstand tot dit bouwvlak bedraagt circa 1,2 kilometer. Hiermee wordt dus voldaan aan de gestelde vaste afstanden in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Daarbij wordt opgemerkt dat uit vaste jurisprudentie blijkt dat een recreatieve voorziening niet geurgevoelig is, omdat er geen sprake is van permanent verblijf. Een minicamping en een bed & breakfast zijn gericht op het bieden van recreatief (nacht)verblijf voor beperkte duur, te weten een vakantieperiode van maximaal enkele achtereenvolgende weken. De Raad van State overweegt dan ook dat van permanent of daarmee gelijk te stellen gebruik voor menselijk verblijf geen sprake is, zie ABRvS 11 januari 2012, nr. 201104200/1/H1 (ECLI: NL.RVS.2012.BV0553), inzake een kampeerboerderij.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

5.8.2. Woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het plangebied nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de Achtergrondkaart geur, zie Afbeelding 13. Hieruit blijkt de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed is, de kwaliteit van de leefomgeving bedraagt namelijk; 0 – 3 Oue.



Afbeelding 13: Uitsnede achtergrondbelasting geur kaart ODZOB, locatie met blauwe pin aangeduid

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.9. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft het plangebied derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste (overdrachts)maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Conform het GGD portaal wordt er bij het telen van gewassen/fruit regelmatig gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Deze kunnen mogelijk een effect hebben op de gezondheid van omwonenden. De GGD adviseert uit voorzorg om in nieuwe situaties zoveel als mogelijk afstand te houden tussen landbouwgrond waarop bestrijdingsmiddelen worden toegepast en gevoelige bestemmingen. De afstanden kunnen ingevuld worden met teeltvrije zones of spuitvrije zones die een (extra) veiligheidsmarge bieden. Vanuit jurisprudentie wordt veelal een afstand van minimaal 50 meter aangehouden tussen veld en gevoelige functies. Maatregelen die kunnen worden getroffen volgens het portaal betreffen:

- *Bouw op afstand van akkerbouw/kwekerijen; neem bovenstaande adviesafstanden hierbij mee.*
- *Voor bestaande situaties is het afdwingen van een afstand niet goed mogelijk. Het belangrijkste is hier een goede communicatie tussen teler en bezorgde omwonenden, eventueel gefaciliteerd door organisaties als de Land- en Tuinbouw Organisatie (LTO) en de Koninklijke Algemene Vereeniging voor Bloembollencultuur (KAVB) waar de teler lid van is.*

Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen landbouwgronden van derden gelegen. Derhalve vormt het aspect spuitzones geen belemmering.

5.10. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging gemaakt worden of de beoogde ontwikkeling passend dan wel gewenst is binnen de locatie. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag een wijziging van het omgevingsplan mogelijk maken met eventuele maatwerkvoorschriften. Er is op dit moment wel een goede motivering nodig om van het beleid af te wijken.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven. Met de beoogde ontwikkeling wordt een beperkt kwetsbaar object opgericht in de vorm van een B&B met twee kamers en een kapsalon. Naast de beoogde B&B en kapsalon is een reeds bestaande woning aanweizg. Met de ontwikkeling worden geen milieubelastende activiteiten gerealiseerd zoals opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

5.10.1. Beleid

Binnen het aspect omgevingsveiligheid zijn verschillende begrippen relevant. Onderstaand worden de belangrijkste begrippen toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze persoon bevindt zich onafgebroken (24 uur per dag) en onbeschermd op één bepaalde plaats. De plaatsgebonden risicocontour geldt niet voor werknemers of bezoekers van de milieubelastende activiteit. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.

Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties zijn (artikel 5.7 in het Bkl) grenswaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar). Deze grenswaarden (harde norm) moeten in acht genomen worden. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR-10^{-6}-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Kwetsbare gebouwen en locaties kunnen hier tijdelijk afwijken gedurende een periode van ten hoogste drie jaar (artikel 5.10 van het Bkl.) Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt de PR-10^{-6}-contour als standaardwaarde. In basis moet aan de norm van PR-10^{-6}-contour voldaan

worden, tenzij er (goede) redenen zijn om af te wijken. De redenen en de afweging van de risico's moeten nader gemotiveerd worden.

Groepsrisico (GR)
De gemeente moet in het omgevingsplan of vergunning, binnen een aandachtsgebied rekening houden met het groepsrisico bij het toestaan van bepaalde activiteiten. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting door een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Hiermee wordt rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Voor het groepsrisico is geen harde norm opgenomen.

Aandachtsgebieden
Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen een aandachtsgebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Er zijn brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het desbetreffende aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig bepaald conform bijlage VII van het Bkl. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Voorschriftengebied
De gemeente kan binnen aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan (art. 5.14 Bkl). In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Locaties voor nieuwe zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied.

5.10.2. Toetsing aan beleid
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de standaardwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van het plangebied. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de Atlasleefomgeving, zie Afbeelding 14.



Afbeelding 14: Uitsnede Atlas Leefomgevingskaart

Plaatsgebonden risico (PR)

Uit de Atlas Leefomgevingskaart blijkt dat de ontwikkeling in de nabijheid van een buisleiding is gelegen. De ontwikkeling ligt buiten de PR-10^{-6} contour.

Aandachtsgebieden

De ontwikkeling ligt wel binnen het brandaandachtsgebied van de nabij gelegen buisleiding en binnen een gifwolkaandachtsgebied van Seveso. Op grond van artikel 5.15, onder 2, onder b van het Bkl kan een (beperkt of zeer) kwetsbaar gebouw of locatie toegelaten worden indien de eventuele getroffen maatregelen worden beschreven en het aantal personen dat aanwezig is nader wordt gemotiveerd. In navolgend kader wordt dit gemotiveerd.

Aandachtsgebied
De ontwikkeling ligt binnen een gifwolk- en brandaandachtsgebied van een Seveso-inrichting en de nabij gelegen buisleiding. Echter is de Seveso-inrichting gelegen op een afstand van meer dan 1,5 kilometer, dit betekend dat het gifwolkaandachtsgebied niet van toepassing is.

Op grond van artikel 5.15, onder 2, onder b van het Bkl kan een (beperkt of zeer) kwetsbaar gebouw of locatie toegelaten worden indien wordt gewaarborgd:

- *dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of*
- *dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.*

Binnen het plangebied zijn doorgaans maar enkele personen aanwezig. De ontwikkeling heeft betrekking op het herontwikkelen van de agrarische locatie naar een woonfunctie waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De toetsing voor deze woning verandert daarom niet. Bij de woonfunctie wordt tevens een bedrijf/beroep aan huis en B&B met twee kamers mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de kapsalon (beroep/bedrijf aan huis) zullen maximaal 2 klanten tegelijk aanwezig zijn, deze klanten zijn echter maar een beperkte tijd aanwezig op de locatie. Ten behoeve van de B&B zijn twee kamers aanwezig en in iedere kamer is het mogelijk om met twee personen te verblijven.

Binnen het aandachtsgebied van de buisleiding zijn, in de buurt van het plangebied, verder maar enkele woningen gelegen waardoor het aantal personen binnen het aandachtsgebied beperkt is.

Er is geen sprake van een zorgfunctie en/of zeer kwetsbare objecten. De opkomsttijd bedraagt ongeveer 7 minuten. De opkomsttijd voldoet hiermee aan de in het Dekkings- en spreidingsplan 2024-2027 vastgestelde opkomsttijden.

Het plangebied is voldoende bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.

Het plangebied ligt binnen de cirkel van goede hoorbaarheid van de waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Het plangebied valt binnen het dekkingsgebied van NL-alert.

In de nabijheid van de ontwikkeling is secundair bluswater aanwezig.

Er zijn voldoende vluchtwegen. Er is geen sprake van (structurele) aanwezigheid van groepen verminderd zelfredzame personen.

In Bijlage 9 is een tekening bijgevoegd waarin maatregelen, vluchtroutes en een noodplan zijn weergegeven.

5.11. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is het zoveel mogelijk behouden van archeologische resten in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze

archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen in het omgevingsplan.

5.11.1. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe omgevingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aantoonbaar, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor activiteiten waar grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Het perceel vertegenwoordigt een hoge archeologische trefkans. Reden is de ligging binnen de verdedigingslinie van Fort Pinssen en de aanwezigheid van een historische waterloop die de Kleine Melanen verbond met de natte gracht van Fort Pinssen. Als zodanig is de hoge trefkans opgenomen op de gemeentelijk archeologische waardenkaart. In 2011 is het bestemmingsplan Herstel West-Brabantse Waterlinie vastgesteld. Hierin werd het plangebied, ingeklemd tussen Ernst Casimirweg en Prins Mauritsweg ten onrechte niet opgenomen als archeologisch gebied. Ter plaatse van het plangebied zijn de waarden Archeologie 1 en 2 van toepassing. Aangezien de beoogde situatie geen invloed heeft op het bodemarchief, hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. De bestaande archeologische waarden 1 en 2 zijn ter bescherming van de aanwezige waarden geborgd in de verbeelding en regels van dit omgevingsplan. Op deze manier zullen de eventuele aanwezige archeologische waarden worden beschermd in de toekomst.

5.11.2. Cultuurhistorie en landschap

Uit de cultuurhistoriekaart van de Omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied wel in een gebied met landschappelijke of cultuurhistorische waarden ligt, zie Afbeelding 15. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of landschappelijk waardevol gebied.

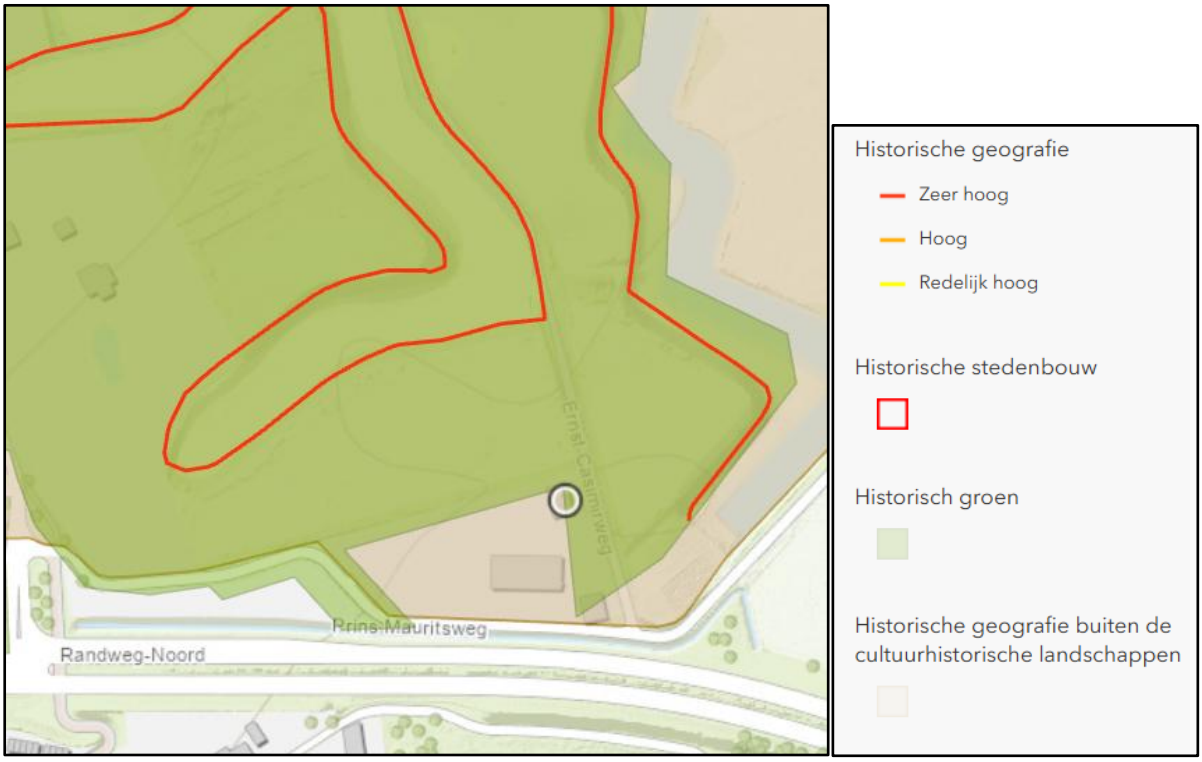


Afbeelding 15: Uitsnede Ov, cultuurhistorische waarden, plangebied rood omlijnd

De provincie Noord-Brabant ziet het ruimtelijke erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het Brabantse erfgoed is daarom

opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit.

De CHW-kaart bevat tevens de meest recente erfgoedinformatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de CHW weergeven.



Afbeelding 16: Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant, plangebied met stip aangeduid

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen ter plaatse van gronden die zijn aangewezen als cultuurhistorische landschappen, historisch groen en nabij zeer hoge historische geografie.

De omgeving van de Ernst Casimirweg maakt deel uit van een historisch waardevol gebied, de West-Brabantse Waterlinie en het nabijgelegen Fort Pinssen. Deze linie is aangelegd in de 17e eeuw als verdedigingswerk tegen vijandelijke troepen, waarbij water als verdedigingsmiddel werd ingezet. Fort Pinssen, gebouwd in 1628, maakte onderdeel uit van deze militaire strategie en functioneerde als schakel in het grotere netwerk van forten en inundatiegebieden.

De cultuurhistorische waarde van deze elementen ligt zowel in hun ruimtelijke opbouw als in hun onderlinge samenhang. De linie, met bijbehorende fortificaties zoals Fort Pinssen, is nog steeds herkenbaar in het landschap dankzij de aanwezigheid van verdedigingswerken, watergangen, dijken en oude verbindingswegen. Dit geldt ook voor de Ernst Casimirweg, die historisch gezien een strategische route vormde binnen dit militaire systeem.

Fort Pinssen is sinds de 19e eeuw niet meer in gebruik als verdedigingswerk en is sindsdien overgenomen door de natuur. Deze natuurlijke successie heeft niet alleen geleid tot ecologische waarde, maar versterkt ook de belevingswaarde van het cultuurhistorische ensemble. Het fort is niet publiek toegankelijk, maar de herkenbare wallen, grachten en de situering in het landschap maken het nog altijd tot een cultuurhistorisch baken.

Bij het opstellen van onderhavig omgevingsplan is het van belang om de samenhang tussen deze landschappelijke en historische elementen te behouden en te versterken. Dit betekent onder meer:

- Het beschermen van de zichtlijnen en de openheid van het omliggende landschap.
- Het respecteren van de historische verkavelingsstructuur en watergangen.
- Het terughoudend omgaan met nieuwe bebouwing of functiewijzigingen in de nabijheid van het fort en de linie.
- Het versterken van de beleefbaarheid door eventuele informatievoorziening of routeontwikkeling die past binnen het karakter van het gebied.

De West-Brabantse Waterlinie is aangemerkt als bijzonder provinciaal cultuurhistorisch erfgoed en staat op de lijst van verdedigingslinies van nationaal belang, wat betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden afgewogen. Het behoud en de versterking van deze cultuurhistorische structuren dragen niet alleen bij aan het ruimtelijk kwaliteitskader, maar ook aan de identiteit van de regio.

De beoogde ontwikkeling betreft het herontwikkelen van de bestaande agrarische locatie naar een woonfunctie. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt enkel een gedeelte van de bestaande (niet cultuurhistorisch waardevolle) schuur gesaneerd. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle stierenstal zal behouden blijven en worden gerenoveerd. Bij de renovatie blijven de aanwezige waarden behouden en worden waar mogelijk versterkt. In Bijlage 3 is de redengevende beschrijving van de stierenstal bijgevoegd en in Bijlage 4 een haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van de renovatie van de stierenstal. Naast het bovenstaande blijft de woning behouden zoals deze reeds aanwezig is en wordt de locatie goed landschappelijk ingepast. Met de inpassing van de locatie wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden van de omgeving. Door het herontwikkelen van het plangebied krijgt de locatie een toekomstbestendig gebruik toegewezen. Dit zorgt er voor dat het plangebied niet leeg komt te staan en in verval raakt. Door hergebruik van bestaande bebouwing, het toepassen van passende architectuur en het toevoegen van streekeigen beplanting, wordt aangesloten bij de cultuurhistorische identiteit van het gebied en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Gezien het voorgaande is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het aspect cultuurhistorie.

5.12. Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde in art. 5.89i van het Bkl is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl)

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in de Omgevingswet en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Er is daarom door Moerdijk Bodemsanering een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat in de grond licht verhoogde gehalten aan PCB en drins zijn aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese 'heterogeen verdachte locatie' dient formeel te worden geaccepteerd. De verhogingen in de grond benaderen de interventiewaarden echter niet. In de puinlaag is daarnaast een licht verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen. De nader onderzoek/interventiewaarde wordt echter niet benaderd. In de grondwal zijn (indicatief) geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden ten aanzien van bovenvermelde deellocaties niet noodzakelijk geacht. De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen herontwikkeling en functiewijziging naar wonen. De kwaliteit van de bodem op de locatie vormt geen belemmering voor het wijzigen van de agrarische functie in een woonfunctie. De volledige rapportage van het bodemonderzoek is bijgevoegd in Bijlage 8.

5.13. Weging van waterbelang

In een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de beoogde ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies met betrekking tot het watersysteem. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

5.13.1. Waterrelevant beleid

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit het (tijdelijke) omgevingsplan van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

<u>Provincie</u>

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;

- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels is het plangebied niet gelegen in een van de werkingsgebieden met betrekking tot water. Een verdere toetsing is daarom ook niet noodzakelijk.
De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

<u>Waterschap Brabantse Delta</u>
Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De doelstelling van het waterprogramma luidt als volgt; Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland in staat om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

De ambitie van het waterschap is samen met de omgeving te werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Het realiseren van deze ambitie wordt bereikt aan de hand van zes beleidskeuzes;

1. Water als drager voor een vitale regio
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem
3. We werken samen
4. We werken duurzaam
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden

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 Hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

Door middel van de Waterschapsverordening van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is

getreden op 1 januari 2024, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het realiseren van een retentievoorziening. De Waterschapsverordening van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m^2 verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

Gemeente

Binnen de gemeente geldt voor het aspect water het 'Gemeentelijk Waterprogramma gemeente Bergen op Zoom' zoals door de raad vastgesteld op 14 december 2023. Hierin staat in artikel 3 het volgende beschreven:

Artikel 3 Verplichting tot waterberging bij nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied

1. *Het is in daartoe in het omgevingsplan aangewezen gebieden vanaf percelen waarop gebouwd of verbouwd wordt niet toegestaan te lozen op een gemeentelijke rioolvoorziening, tenzij een waterberging is aangebracht. De waterberging moet ook in stand gehouden worden, zodat deze blijft functioneren zoals bedoeld.*
2. *De verplichting tot waterberging geldt voor nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied.*
3. *Voor de waterberging gelden de eisen zoals opgenomen in de volgende tabel:*

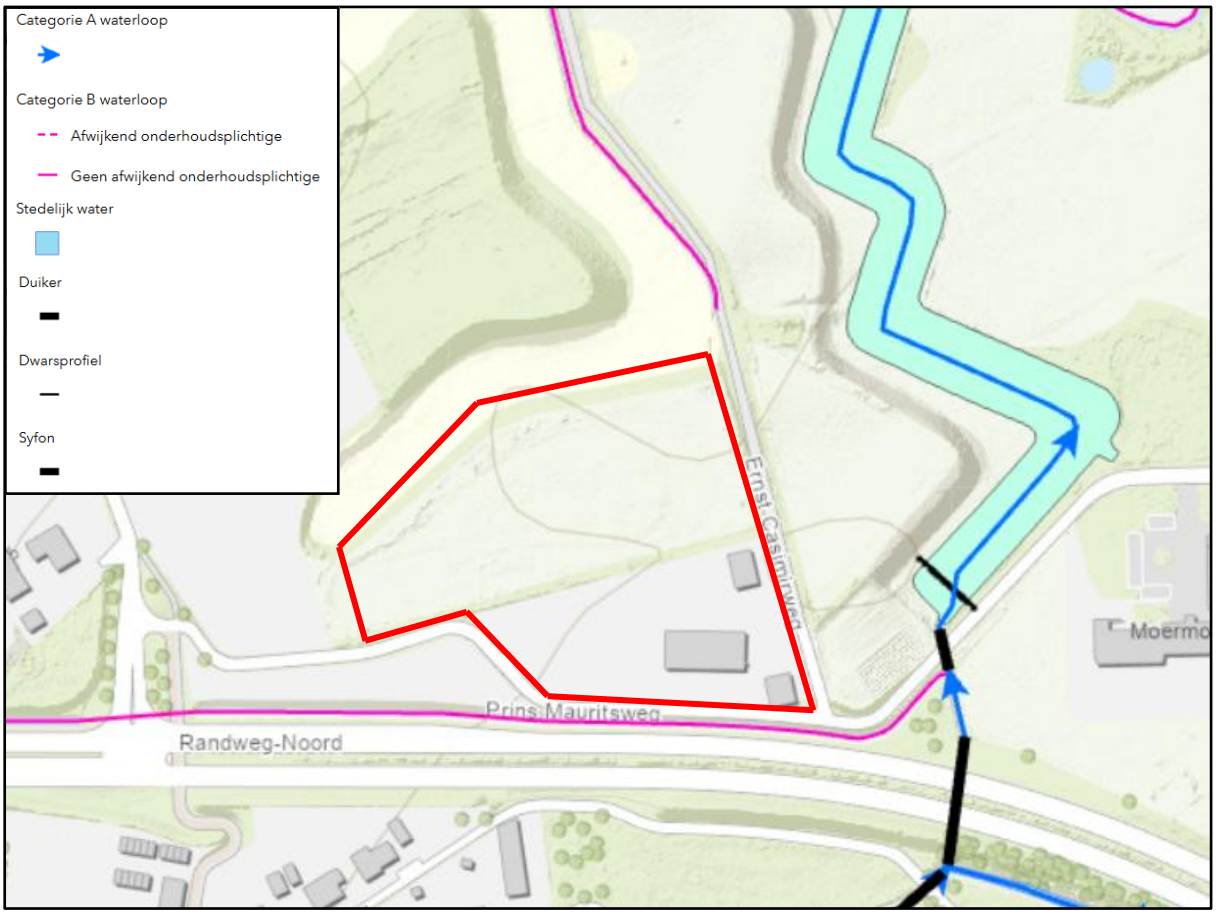
Oppervlak	Nieuwe ontwikkelingen	Ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied
< 500 m	60 mm	10 mm
> 500 m²	60 mm	60 mm

Afbeelding 17: Uitsnede Gemeentelijk Waterprogramma gemeente Bergen op Zoom

Hierbij geldt dat verbouwingen en herstructurering worden beschouwd als ontwikkelingen in bestaand gebied. Voor de beoogde situatie geldt dat er in totaal 366 m^2 (240 m^2 + 126 m^2) zal worden verbouwd, derhalve, geldt er voor de beoogde ontwikkeling een bergingseis van 10 mm per vierkante meter.

5.13.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de nabijheid van het plangebied zijn A- en B-watergangen aanwezig. Ten oosten is een A-watergang gelegen en aan de zuid- en noordzijde een B-watergang. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Legger weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de beschermingszones van de nabij gelegen watergangen.



Afbeelding 18: Uitsnede Leggerkaart Brabantse Delta, locatie rood omlijnd

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanaf de locatie enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m^3 niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op de locatie wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op de locatie vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

5.13.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie zal het afvalwater van huishoudelijke aard worden geloosd op het gemeentelijke riool. Dit zal niet veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. De beoogde B&B en bedrijf/beroep aan huis in de vorm van een kapsalon zullen tevens worden aangesloten op het gemeentelijke riool. Er zal rekening gehouden worden met de capaciteit van de riolering met het aansluiten van de B&B en het bedrijf/beroep aan huis.

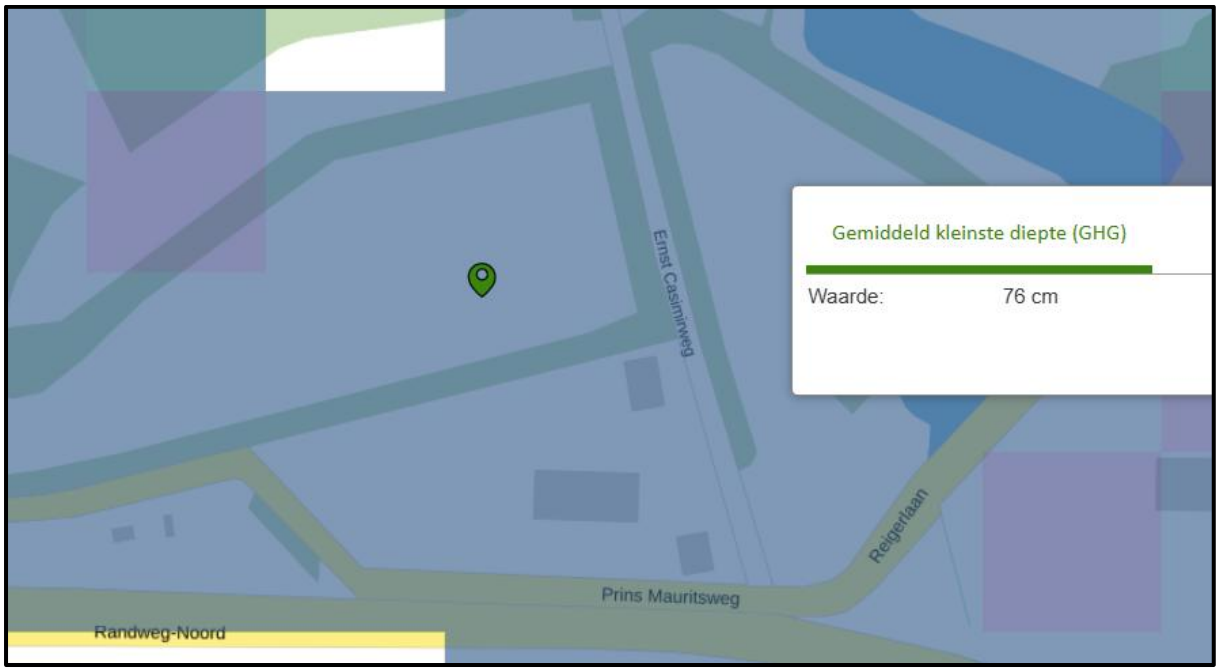
Bij de verbouwing van de gebouwen zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

In de beoogde situatie zal de agrarische locatie worden herontwikkeld naar een woonfunctie. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal de cultuurhistorisch waardevolle stierenstal van 126 m^2 worden

gerenoveerd. Daarnaast wordt een bestaande schuur deels gesaneerd en blijft hier 240 m^2 behouden. In totaal is er derhalve sprake van een verbouwing van 366 m^2.

De grootte van de retentievoorziening moet in dit geval worden berekend conform de rekenregel die geldt binnen de gemeente Bergen op Zoom. Conform het gemeentelijk beleid moet namelijk alle verbouw worden afgekoppeld. De benodigde compensatie komt gezien het voorgaande neer op 3,66 m^3 (366 m^2 x 0,01 m).

Bij de uitwerking van de compenserende maatregelen zal ook rekening gehouden moeten worden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De voorziening mag namelijk niet dieper worden afgegraven dan de GHG ter plaatse. In onderstaande afbeelding is de GHG ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 19: Uitsnede DINO-loket, GHG ter plaatse van plangebied

De retentievoorziening is beoogd ter plaatse van de groene pijl op bovenstaande afbeelding. Zoals blijkt uit het DINO-loket is ter plaatse van de beoogde retentievoorziening de GHG vastgesteld op 76 cm. Er zal daarom voldoende ruimte zijn om 3,66 m^3 te bergen. Daarnaast zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels van het omgevingsplan. Hierin zal de minimale inhoud en het feit dat er rekening gehouden dient te worden met de GHG ter plaatse van het plangebied worden opgenomen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.14. Technische infrastructuur

Technische infrastructuur betreft een relevant planologisch aspect waarbij rekening moet worden gehouden bij het wijzigen van het omgevingsplan. Onder andere ondergrondse leidingen, hoogspanningsleidingen en radarverstoringsgebieden hebben betrekking op technische infrastructuur.

5.14.1. Ondergrondse leidingen

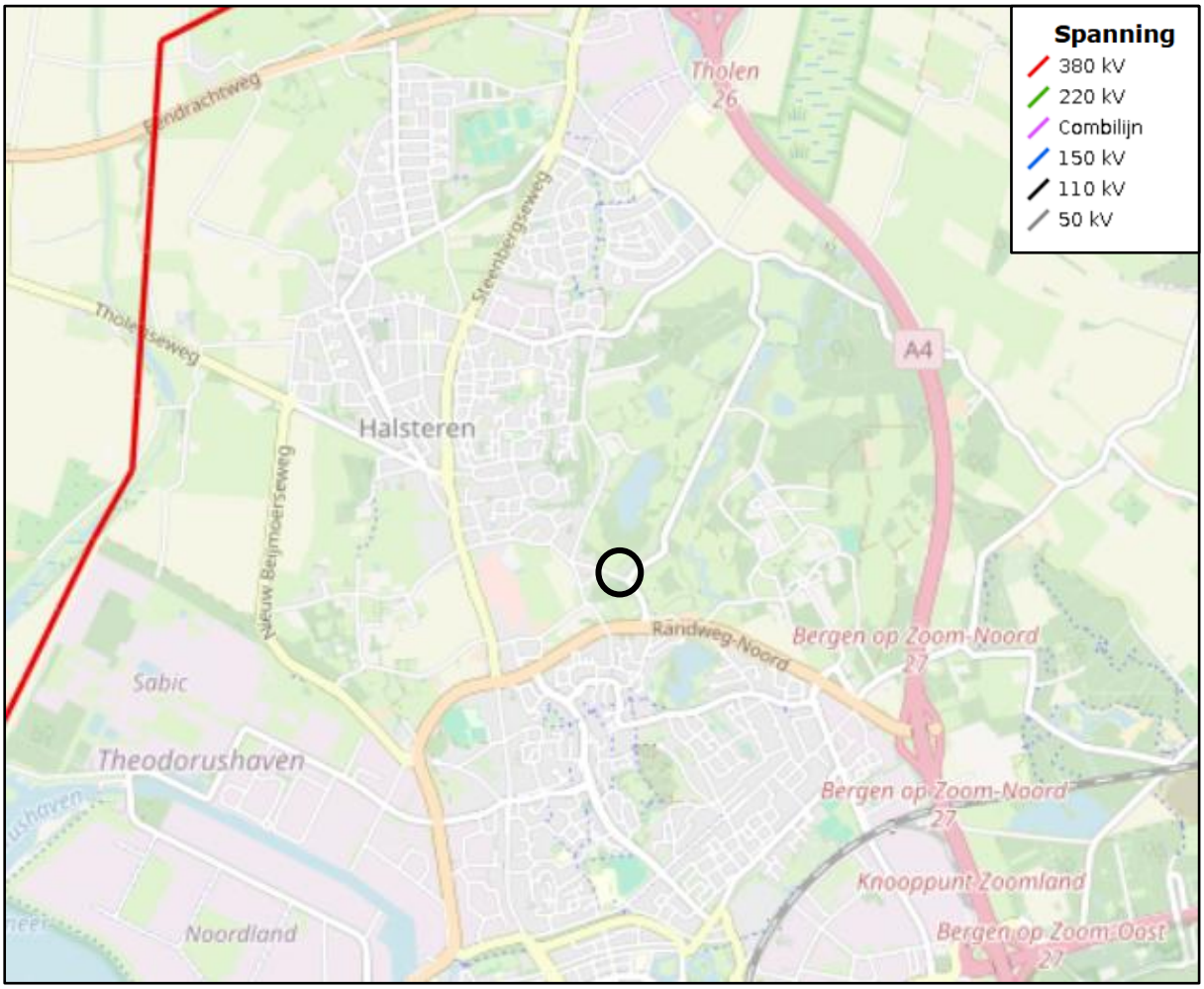
Op de Atlasleefomgevingskaart dient gecontroleerd te worden of er gastransportleidingen en dergelijken zijn opgenomen. In het omgevingsplan dient gecontroleerd te worden of er aanduidingen zijn opgenomen voor riooltransportleidingen en/of watertransportleidingen. Riooltransportleidingen en watertransportleidingen betreffen leidingen die geen betrekking hebben op omgevingsveiligheid maar op technische infrastructuur.

In paragraaf 5.1.2.3 van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot belemmeringengebieden van buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Een belemmeringengebied van een buisleiding is de locatie aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding tot een afstand van maximaal 5 meter. De graafwerkzaamheden voor de beoogde ontwikkeling vinden plaats buiten de dubbelbestemming zoals opgenomen in het omgevingsplan. De graafwerkzaamheden vinden dus plaats op voldoende afstand van de buisleiding waardoor de regels behorend bij de dubbelbestemming niet van toepassing zijn op de gronden waar gegraven wordt. Voordat de beoogde ontwikkeling gerealiseerd zal worden, zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kleinere kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

Derhalve zal de beoogde ontwikkeling geen gevaar opleveren voor aanwezige ondergrondse buisleidingen.

5.14.2. Hoogspanningslijnen

Elektriciteit wordt in Nederland vanuit een energiecentrale d.m.v. (bovengrondse) hoogspanningslijnen verplaatst. Bij het transport van elektriciteit door (bovengrondse) hoogspanningslijnen ontstaan magnetische velden, welke mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. In het kader van onderhavige procedure zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 20: Uitsnede RIVM Netkaart, plangebied zwart omlijnd

Conform de RIVM-netkaart zijn geen hoogspanningslijnen in het gebied aanwezig, zie Afbeelding 20. De beoogde ontwikkeling zal niet zorgen voor een nieuw gevoelig object binnen een magneetveld, derhalve zullen de hoogspanningslijnen geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat.

5.14.3. Radarverstoringsgebied

In Nederland staan verschillende radarposten die dienen voor de vliegveiligheid en de nationale veiligheid. Om zeker te stellen dat de defensieradars niet in onaanvaardbare mate worden verstoord door hoge objecten, zijn in het Bkl bepalingen opgenomen om de defensieradars te beschermen. In artikel 5.155 en 5.161a van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot een maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen 15 km, dan wel 75 km van een radarverstoringsgebied.

In bijlage XIV, onder e van het Bkl zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen binnen radarverstoringsgebieden. De laagste maximale bouwhoogte zoals opgenomen in deze bijlage bedraagt 24 meter. Er wordt geen bebouwing van hoger dan 24 meter gerealiseerd. Derhalve voldoet het initiatief aan eisen zoals opgenomen in het Bkl.

6. Haalbaarheid

6.1. Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Ernst Casimirweg 1 te Halsteren betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Planologische haalbaarheid

Onderhavige toelichting betreft de planologische verantwoording voor de beoogde ontwikkeling aan de Ernst Casimirweg 1 te Halsteren. De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het omgevingsplan, derhalve wordt een wijziging van het omgevingsplan opgesteld.

Door middel van deze toelichting is aangetoond dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties en derhalve voldoet aan afdeling 5.1 van de Bkl. Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor het initiatief. In deze onderbouwing is getoetst aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de gemeentelijke omgevingsvisie.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied aan de Ernst Casimirweg 1 te Halsteren doorgang vinden.

6.3. Maatschappelijke haalbaarheid

In overeenstemming met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt het ontwerp omgevingsplan ter inzage gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft met ingang van 11 december 2025 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling wordt de wijziging van het omgevingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien eenieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het omgevingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

6.4. Participatie

Voorafgaand aan het indienen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is overleg gevoerd met de gemeente Bergen op Zoom. Onderhavig initiatief is in eerste instantie beknopt beschreven waarna de gemeente heeft ingestemd met het ingediende principeverzoek voor onderhavig ontwikkeling.

6.4.1. Bestuurlijk overleg

Er is overleg gevoerd over de beoogde ontwikkeling met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta, provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio, Brabantslandschap, Gasunie en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Naar aanleiding van dit overleg hebben de overlegpartners enkele opmerkingen gemaakt en aanvullingen aangedragen. Het onderhavige omgevingsplan is daartoe aangepast en aangevuld, hieronder zal kort worden aangegeven wat de aanpassingen zijn geweest naar aanleiding van het vooroverleg.

- Het waterschap heeft geen op- of aanmerkingen op het plan.
- De veiligheidsregio heeft enkele adviezen gegeven, opgenomen in bijlage 10, waar aan gehoor is gegeven. De beoogde nevenactiviteiten zullen worden geëxploiteerd aan de westzijde van de schuur, de oostzijde zal worden gesaneerd. Daarnaast is een noodplan opgesteld waar vluchtmogelijkheden op zijn aangegeven en zijn eventuele bouwmaatregelen aangegeven op een separate tekening.
- De provincie heeft enkele aanvullingen gegeven, met name op de regels van het plan. Deze zijn aangepast waar de gemeente heeft aangegeven.
- Rijksdienst Cultureel erfgoed staat positief tegenover het plan.
- Brabantslandschap is in een vroeg stadium betrokken bij het plan en vindt de beoogde situatie een mooi voorbeeld van hoe er om kan worden gegaan met vrijkomende agrarische bebouwing.
- Gasunie heeft geen op- of aanmerkingen.

6.4.2. Participatie omgeving

In de Omgevingswet is opgenomen dat participatie een belangrijk onderdeel is van projecten in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeente Bergen op Zoom vindt het belangrijk dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Het is namelijk de taak van de gemeente om bij initiatieven te beoordelen hoe de omgeving is betrokken. Door participatie wordt ervoor gezorgd dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken, kan het initiatief beter worden gemaakt en is er meer kans op betrokkenheid.

Ten behoeve van het principeverzoek is gezien het voorgaande reeds al een omgevingsdialoog uitgevoerd. Een uitgebreid verslag hiervan is bijgevoegd in Bijlage 2. Naar aanleiding van de dialoog zijn geen wijzigingen doorgevoerd in het plan.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
Bijlage 2: Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 3: Redengevende beschrijving stierenstal
Bijlage 4: Haalbaarheidsonderzoek renovatie stierenstal
Bijlage 5: Invoergegevens AERIUS
Bijlage 6: AERIUS-berekening
Bijlage 7: Quickscan flora en fauna
Bijlage 8: Bodemonderzoek
Bijlage 9: Tekening externe veiligheid
Bijlage 10: Advies veiligheidsregio



www.ontwerp-planologie.nl