

Bestemmingsplan
'Heul 25 - 27, Hoeven'
Gemeente Halderberge

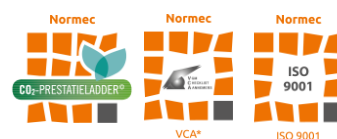
samen onze omgeving creëren

Projectdossier

Titel	:	Bestemmingsplan
	:	Heul 25 - 27, Hoeven
	:	NL.IMRO.1655.BP2015-C001.
Projectnummer	:	20210253
Versie / status	:	D01
Datum	:	27 september 2022
Opgesteld door	:	T-E van Dalen
Gecontroleerd door	:	ing. M.M. Kooijman-Bons
Akkoord projectcoördinator	:	T-E van Dalen

AGEL adviseurs

Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout
0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl



VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Planologisch kader	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Beschrijving bestaande situatie	4
2.2	Beschrijving beoogde situatie	5
3	BELEID	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	15
4.3	Bedrijven en milieuzonering	17
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Water	24
4.7	Mobiliteit	26
4.8	Natuur	27
4.9	Stikstof	29
4.10	Agrarische geurhinder	30
4.11	Archeologie	30
4.12	Cultuurhistorie	31
4.13	Gezondheidsaspecten i.r.t. veehouderijen	34
4.14	Spuitzones	35
4.15	Technische infrastructuur	35
4.16	Milieueffectrapportage	36
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Algemene toelichting verbeelding	37
5.3	Algemene toelichting planregels	37
5.4	Toelichting bestemmingen	37
6	UITVOERBAARHEID	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen

BIJLAGE 1	BODEMRAPPORT AGEL HEUL 25
BIJLAGE 2	RAPPORTAGE AKOESTISCH ONDERZOEK AGEL
BIJLAGE 3	BEREKENINGSJOURNAAL AERIUS CALCULATOR
BIJLAGE 4	STANDAARD ADVIES EXTERNE VEILIGHEID
BIJLAGE 5	RESULTATEN OMGEVINGSDIALOOG
BIJLAGE 6	BODEMRAPPORT HEUL 27 EN 27A
BIJLAGE 7	VOOROVERLEGREACTIES
BIJLAGE 8	NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Vergouwen (hierna: initiatiefnemers) is eigenaar van het perceel aan de Heul in Hoeven met huisnummers 27 en 27a. Huisnummer 27 betreft de bedrijfswoning en huisnummer 27a is het bijbehorende bedrijfspand. Initiatiefnemers hebben het voornemen de huidige bedrijfsbestemming van de locatie te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' zodat de bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik kan worden genomen en de bedrijfsruimte als bijgebouw bij de woonbestemming benut kan worden.

Verder hebben initiatiefnemers het voornemen om een deel van het perceel met een oppervlakte van circa 1.000 m² af te splitsen en hier een nieuwe extra woning op te richten die bewoond gaat worden door één van de familieleden. In deze woning wordt een ruimte ingericht voor een aan-huis-verbonden-beroep, te weten een muziekstudio. Deze studio is niet door derden te gebruiken, maar wordt door de bewoner gebruikt voor de uitoefening van zijn beroepsactiviteiten.

Het geldende bestemmingsplan maakt deze beide initiatieven niet mogelijk, waardoor hiervoor een planologische procedure dient te worden doorlopen.

Initiatiefnemers hebben voor deze plannen een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

De gemeente heeft in haar brieven van 21 december 2020 en 15 april 2021 kenbaar gemaakt bereid te zijn onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het initiatief en dat voor beide initiatieven één ruimtelijke procedure dient te worden opgestart om het bestemmingsplan ter plaatse te herzien. Met betrekking tot de wijziging van de bedrijfsbestemming heeft de gemeente overwogen dat de wijziging naar een woonbestemming beter past bij het karakter van de kern, dan de huidige planologische situatie waarbij bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 mogelijk zijn.

Het nieuwe ruimtelijk en functioneel kader dient te worden vastgelegd in de vorm een nieuw bestemmingsplan. Voor het huidige bedrijfsgebouw wordt maatwerk mogelijk gemaakt om af te wijken van de gebruikelijke maatvoering van maximaal 60 m² voor bijgebouwen, aangezien dit bedrijfsgebouw een oppervlakte van circa 300 m² heeft. De juridische en planologische verankering van de wijzigingen wordt middels dit bestemmingsplan gewaarborgd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het zuid-oosten van de kern Hoeven, op de grens met het buitengebied. Het wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend als gemeente Hoeven, sectie L, met nummers 437 en 438. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 4.763 m². De begrenzing van het plangebied wordt aan de westzijde gevormd door de straat Heul. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door omliggende kadastrale percelen.



Luchtfoto met plangebied in rood aangegeven

1.3 Planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Hoeven', dat op 14 maart 2013 door de gemeenteraad van Halderberge gewijzigd is vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is in de zuidwestelijke hoek van het kadastrale perceel, aan een oppervlakte van circa 780 m², de bestemming 'Bedrijf' toegekend met aanduiding van een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is ook een bedrijfswoning toegestaan. Voor de bebouwing geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter.

Het restant van het kadastrale perceel heeft de bestemming 'Groen'.

Het plangebied kent daarnaast de volgende dubbelbestemmingen- en aanduidingen:

- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2: een smalle strook met een breedte van circa 6 meter aan de uiterste oostzijde van het plangebied;
- Gebiedsaanduidingen luchtvaartverkeerzone – 8 en 9.

Initiatiefnemers beogen de bestaande bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

Initiatiefnemers zijn verder voornemens ten noorden van huisnummer 27a een nieuwe woning mogelijk te maken. Gelet op de aanwezige groenbestemming, is dit op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Hoeven' (plangebied aangegeven in rood)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie worden beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Heul in Hoeven. Deze straat is een oud (agrarisch) bebouwingslint. Tot ver in de tweede helft van de vorige eeuw lag dit lint los van de kern Hoeven. Door de groei van de kern Hoeven is gaandeweg de tijd het noordelijke deel van dit lint onderdeel geworden van de kern. Meer specifiek: dit noordelijke deel van het lint is de zuidoostelijke dorpsrand geworden.

In dat ontwikkelingsproces is het lint verder verdicht met bebouwing. Daarbij is gaandeweg het ruimtelijke beeld meer gemoderniseerd en verdicht, maar nog steeds is de Heul als oude lintbebouwde structuur herkenbaar.

Lange tijd is het perceel dat het plangebied vormt ondanks dat verdichtingsproces onbebouwd gebleven. Uit topografische kaarten blijkt dat tot medio jaren '80 van de vorige eeuw er sprake bleef van een perceel met een open ruimtelijk karakter. Kaarten van na die tijd tonen verdichting doordat de bedrijfsbebouwing en de woning zijn opgericht en de tuin is aangeplant met opgaande beplanting.

De bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw die op het perceel aanwezig zijn, bestaan beiden uit één bouwlaag voorzien van een kap. De kaprichting van de woning en het bedrijfspand is evenwijdig aan de weg. Aan de voorzijde van de gebouwen is een siertuin aanwezig met erfverharding. Aan de achterzijde is het perceel in gebruik als een 'bostuin' waarin een forse vijver gelegen is. Deze 'bostuin' heeft een eigen ontsluiting naar de Heul, die is afgesloten met een hek. De voorzijde van de 'bostuin' is van de weg gescheiden door een haag. De afbeeldingen tonen de bestaande situatie.



Straataanzicht woning Heul 27 en bedrijfspand 27a (bron: Google Maps)



Straataanzicht haagafscheiding 'bostuin' (bron: Google Maps)

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Het initiatief omvat twee planologisch relevante wijzigingen. Ten eerste wordt de huidige bedrijfsbestemming van de locatie Heul 27 / 27a gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', zodat de bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik kan worden genomen en de bedrijfsruimte als bijgebouw bij de woonbestemming voor privédoeleinden benut kan worden. Dit betreft uitsluitend een planologische wijziging, die geen gevolgen heeft voor de fysieke situatie.

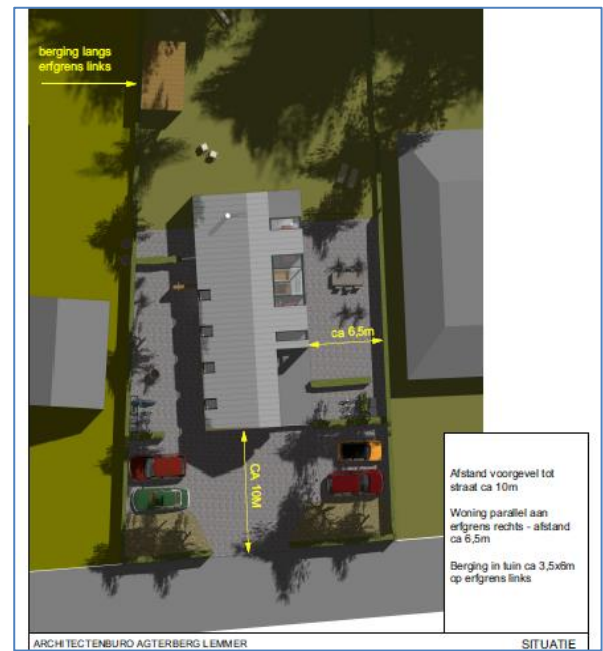
Ten tweede wordt een deel van het perceel met een oppervlakte van circa 1.000 m² (diepte circa 52 meter, breedte aan de voorzijde circa 21,5 meter, aan de achterzijde circa 16,5 meter) afgesplitst en de bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Dit met als doel om hier een woning toe te voegen

In de nieuwe woning krijgt een ruimte op de begane grond de functie van werkruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep. Deze ruimte wordt ingericht als een niet door derden te gebruiken muziekstudio, waar de bewoner zijn beroepsmatige activiteiten met muziek kan uitvoeren.

Deze nieuwe woning krijgt een moderne uitstraling, die gebaseerd wordt op een zogeheten 'schuurwoning'. Met name aan de zijkant en aan de achterzijde is het ontwerp open en transparant om zoveel mogelijk van het groen op het perceel te kunnen beleven. Het ontwerp voorziet in één bouwlaag met een kap. De kaprichting is haaks op de weg geplaatst, in de diepterichting van het perceel. Hierdoor is het mogelijk om aan de voorzijde zoveel mogelijk bomen te behouden en een voorerf aan de straat te maken, waar de parkeerbehoefte voorzien kan worden. Deze ontwerpbenadering is door de gemeentelijke stedenbouwkundige als passend beoordeeld bij de landelijk-dorpse sfeer van dit deel van de Heul. De footprint van de woning is circa 150 m², met een lengte van 16,5 meter en een breedte van 9 meter. Het ontwerp gaat uit van een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 8 meter. Achter de woning is nog een kleine berging voorzien.



Impressie nieuwe woning en situering



3 Beleid

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht welke onderdelen hiervan betrekking hebben op voorliggende ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet. De NOVI is op 11 september 2020 naar de tweede kamer gestuurd en nog niet in werking getreden.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling en conclusie

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Op grond van jurisprudentie wordt een woningbouwontwikkeling vanaf circa 12 woningen gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit plan betreft behalve de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de toevoeging van 1 woning. Dit aantal ligt lager dan de drempelwaarde, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit plan niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. Deze wet gaat zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving regelen. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling

Dit plan levert geen belemmeringen op voor de beoogde doelen zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie.

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is gelegen in de stedelijke structuur, meer in het bijzonder in het accentgebied 'kernen in het landelijk gebied'. Voor deze gebieden geldt dat hierin de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen wordt (wonen, werken en voorzieningen). Gemeente worden gevraagd om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

De ontwikkeling past derhalve binnen het beleid van Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Dit is een eerste stap om te komen tot een definitieve omgevingsverordening. In deze Interim omgevingsverordening worden bestaande regels uit een aantal verschillende verordeningen samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening staan zowel regels voor burgers en bedrijven – de rechtstreeks werkende regels voor activiteiten – als voor bestuursorganen van de overheid – de instructieregels.

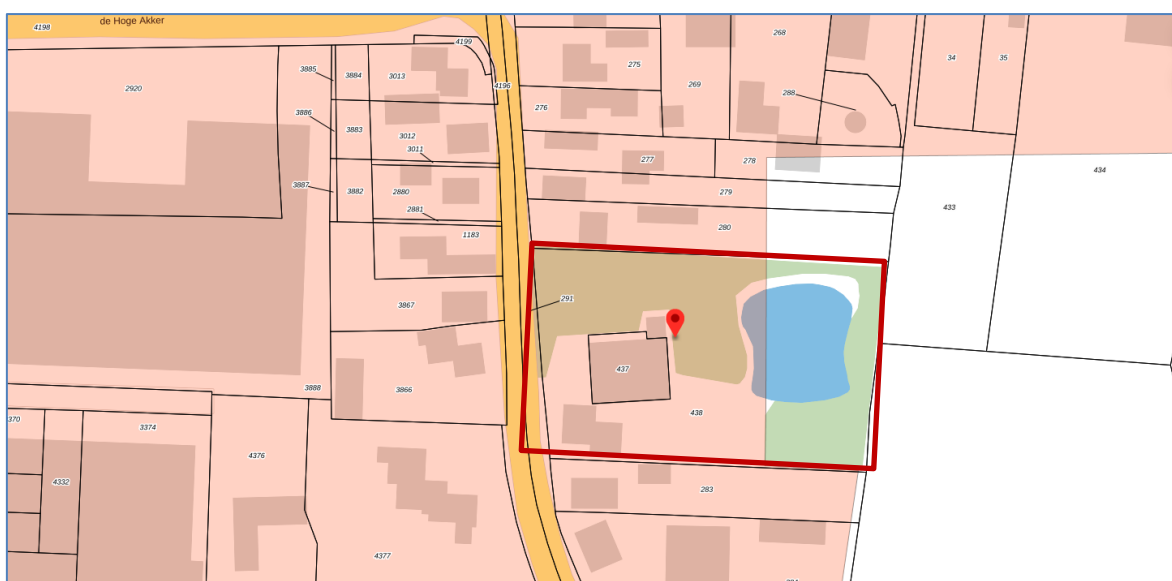
Beoordeling

Hierna wordt ingegaan op deze regels en in hoeverre die van toepassing zijn op het bestemmingsplangebied. Vervolgens wordt beoordeeld in hoeverre voorliggend plan hierop aansluit.

Stedelijk gebied, landelijke kern

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit om zorgvuldig ruimtegebruik zoveel mogelijk te stimuleren. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving– om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Het plangebied ligt grotendeels binnen het gebied waar deze regels van toepassing zijn.

De nieuwe woonbestemming waarbinnen het bouwvlak voor de nieuwe woning wordt gepositioneerd, is geheel gelegen binnen dit gebied.



Uitsnede themakaart regels stedelijke ontwikkeling, plangebied rood omkaderd

Gemengd landelijk gebied

Een deel van het perceel is gelegen binnen het gebied waar de regels voor gemengd landelijk gebied op van toepassing zijn. Binnen dit deel van het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats. De huidige bestemming 'Groen' blijft ongewijzigd alsmede het huidige gebruik.



Uitsnede themakaart basiskaart Landelijk gebied, plangebied rood omkaderd

Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel binnen de verordening. Doel hiervan is om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan worden gezocht naar een geschikte plek om een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied mogelijk te maken. De provincie wil tevens verouderde locaties in het stedelijk gebied opnieuw opvullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

In de verordening is vastgelegd dat iedere ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering.

Toepassing planontwikkeling

De begrenzing van de nieuwe woonbestemming overschrijdt de contour van het bestaand stedelijk gebied niet. Uitsluitend binnen deze woonbestemming en dus binnen het bestaand stedelijk gebied worden nieuwe bouwmogelijkheden toegestaan. Daardoor is deze ontwikkeling in overeenstemming met de verordening.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de regels die in de Interim omgevingsverordening zijn gesteld.

Ontwerp Omgevingsverordening

De Omgevingswet verplicht de provincie een omgevingsverordening vast te stellen. Gedeputeerde Staten hebben deze Brabantse Omgevingsverordening, inclusief de Nota van inspraak, op 15 november vastgesteld en ter vaststelling aangeboden aan Provinciale Staten. Provinciale Staten behandelen de Omgevingsverordening naar verwachting in februari 2022, waarna die op 1 juli 2022, gelijk met de Omgevingswet, in werking treedt.

De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt bij de nieuwe regeling. Er zijn enkele inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd, mede op basis van nieuwe inzichten.

3.3 Regionaal beleid

Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant 2020

Toetsingskader

De subregio West-Brabant West heeft een regionaal perspectief op wonen en woningbouw opgesteld. Stuurgroep Wonen-West is het resultaat van een regionaal samenwerkingsproces, waarbij de gemeenten samen met de provincie een visie opstellen op de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de subregionale woningmarkt. De bredere betekenis die het wonen en het woningbouwprogramma heeft, onder andere gelet op tal van (toekomstige) ruimtelijk - kwalitatieve opgaven, vormt hierbij een centraal aspect. Vernieuwde regionale afspraken over de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering maken onderdeel uit van het perspectief, waarbij de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (mei 2017) als richtinggevend uitgangspunt geldt.

Beoordeling

Volgens de actuele prognose groeit de regionale bevolking nog met ruim 17.000 personen, tot ruim 715.000 inwoners in 2050. Vergeleken met de prognose uit 2011 ligt de bevolkingsgroei iets hoger en ligt het omslagpunt van groei naar krimp wat later in de tijd. Verwacht wordt dat er in West-Brabant rond 2030 ruim 333.000 woningen staan, circa 33.000 meer dan aan het begin van 2015. Tot 2030, en met name in de eerste 10-jaarsperiode, ligt er daarmee nog een behoorlijke bouwopgave voor de regio. Daarbij komt een groot deel van deze opgave terecht in de steden, met een accent op Breda.

In het Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant 2020 is de woningbouwprognose voor de gemeente Halderberge voor de periode 2018 t/m 2028 gesteld op 650 woningen (scenario 'laag'). Voor de periode tot 2025 kan 70% hiervan worden voorzien in de zogenaamde harde plancapaciteit (vastgestelde bestemmingsplannen).

Behalve afspraken over de kwantitatieve woningvoorraad zijn er ook afspraken gemaakt over de kwalitatieve woningvoorraad. In de afgelopen jaren was er een mismatch tussen de kwaliteit van het programma (teveel dure koopwoningen, teveel appartementen) en de woonwensen. Vastgelegd is dat gestreefd wordt aan te sluiten op de gedifferentieerde en bovendien veranderende vraag van de woonconsument. Het woningbouwprogramma wordt halfjaarlijks afgestemd in de subregionale stuurgroep Wonen.

Conclusie

Dit initiatief betreft het planologisch mogelijk maken van één extra woning en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er wordt dus in totaal één woning toegevoegd. Dit aantal past binnen de regionale woningbouwafspraken (zie ook paragraaf 3.4.2, de 'Woonvisie Halderberge').

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Halderberge

Toetsingskader

De omgevingsvisie is één van de instrumenten onder de Omgevingswet. Met de Omgevingsvisie (hartelijk) Halderberge d.d.10 februari 2022 wordt voorgesorteerd op deze nieuwe wet. Met de omgevingsvisie laat de gemeente Halderberge zien wat zij belangrijk vinden in de omgeving waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De Omgevingsvisie heeft als doel dat Halderberge aantrekkelijk blijft en nog aantrekkelijk wordt onder het motto "het versterken van de leefomgeving". Het karakter van Halderberge wordt gekenmerkt door grote verschillen in de gemeente, waarbij elke kern zijn eigen karakter heeft. Ook de buitengebieden zijn er divers en uniek is de overgang van klei

naar zand, waardoor binnen de gemeente zowel sprake is van een polderland en een bosgebied. Het bijzondere karakter van de gebieden en kernen met hun eigen identiteit dient te worden gekoesterd en waar mogelijk versterkt. Om dit te kunnen toetsen heeft de gemeente een waardenkaart opgesteld. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart.



Uitsnede Omgevingsvisie Halderberge met plangebied rood omcirkeld

Beoordeling

Het plangebied is op de kaart aangeduid als 'Hoeven'. Voor de wijken in deze kern geldt dat deze over het algemeen een groen karakter hebben en aansluiten bij de stedenbouwkundige tijdsgeschiedenis, waarin de wijk is ontwikkeld. Belangrijke waarden zijn een diversiteit aan bebouwing zonder hoogbouw, een bosrijke, gevarieerde en landelijke omgeving en een vloeiende overgang van de kern naar het buitengebied.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de huidige hoofdfunctie van de Heul als woonstraat. De bestaande bedrijfsbestemming wordt herbestemd tot een woonbestemming. De Heul is een oud (agrarisch) bebouwingslint, waarbij het noordelijk gedeelte onderdeel is geworden van de kern van Hoeven. Hierdoor is landelijke karakter van het lint gewijzigd tot een meer verdichte woonstraat. De landelijke structuur is hierbij wel behouden gebleven. Met de ontwikkeling wordt aangesloten op deze landelijke structuur en bestaande stedenbouwkundige kwaliteit (zie ook hoofdstuk 2).

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie. Het betreft een kleinschalige particulier initiatief dat aansluit bij de kwaliteiten en karakteristiek van het gebied. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van het woonmilieu ter plaatse.

Woonvisie Halderberge 2021 - 2025

De Woonvisie Halderberge 2021 – 2025 is op 7 oktober 2021 vastgesteld. Deze visie gaat in op de hedendaagse ontwikkelingen op het gebied van wonen.

Als een rode draad lopen door deze Woonvisie de volgende vier gemeentelijke randvoorwaarden:

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

Halderberge wil een overheid zijn die mogelijk maakt om de doelen op het gebied van wonen te bereiken. Er wordt ingezet op een evenwichtige woonvoorraad waardoor er in alle dorpen sprake is van volop doorstroommogelijkheden. Samen met inwoners wordt de leefbaarheid verbeterd, onder andere door inwonersinitiatieven. Halderberge wil deze tegemoet treden en beoordelen conform het uitgangspunt 'Ja, mits'. In de Omgevingsvisie worden de belangrijkste waarden voor Halderberge bepaald, die ook van toepassing zijn bij woningbouwinitiatieven. Nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd om toekomstgericht te zijn.

Voorliggend particulier initiatief waarbij één vrijstaande woning wordt toegevoegd en een bestaande bedrijfswoning wordt bestemd tot burgerwoning past binnen de geformuleerde kansen en sluit aan bij het karakter van het woonmilieu ter plaatse. Bij het ontwerpen van de nieuwe woning is levensloopbestendigheid als uitgangspunt genomen waarbij ruimte is om slapen op de begane grond in de toekomst te realiseren.

Geconcludeerd wordt derhalve dat voldaan wordt aan de Woonvisie Halderberge.

Woningbouwprogramma 2018 - 2028

De nieuwbouwpoging voor de gemeente Halderberge is vastgelegd in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het huidige woningbouwprogramma 2018 – 2028 is gericht op de ambitie om ruim 1.000 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma is dynamisch en flexibel van opzet en is daarom niet integraal opgenomen in de woonvisie. De gemeenteraad heeft het college flexibiliteit gegeven in fasering, aantal en locaties binnen het totale woningbouwprogramma. In het vastgestelde woningbouwprogramma 2018-2028 is er beperkte ruimte beschikbaar om flexibel in te vullen met nieuwe woningbouwplannen. Onderhavig plan is door het college van Burgemeester en Wethouders integraal afgewogen op basis van vastgestelde criteria. Er is besloten de extra woning die met dit plan mogelijk wordt gemaakt op te nemen in het woningbouwprogramma.

Gemeentelijke welstandsnota

In het kader van de omgevingsvergunning voor bouw zal de omgevingsvergunning worden getoetst aan de eisen vanuit de welstandsnota. Het plangebied ligt binnen het welstandsgebied 'Woongebieden', waardoor de daarbij behorende welstandsregels van toepassing zijn. De stedenbouwkundige heeft positief geadviseerd op maatvoering van de nieuwe woning. Tijdens de vergunningsaanvraag ten behoeve van de nieuwe te bouwen woning zal welstand nog om advies worden gevraagd met betrekking tot bouw en materiaalkeuze.

4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij planologische procedures verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied plan nader toegelicht.

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen naar een meer gevoelige bodemfunctie dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient middels een verkennend bodemonderzoek inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van een verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

AGEL adviseurs heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie waar de nieuwbouw is gepland, om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het volledige rapport van dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *De onderzoekslocatie is aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie.*
- *Bij het veldwerk zijn zintuiglijk geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen die duiden op een (mogelijke) bodemverontreiniging. Ook voor asbest is de locatie onverdacht.*
- *Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.*
- *Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit is de boven- en ondergrond beoordeeld als altijd toepasbaar.*
- *In het grondwater is een (zeer) licht verhoogde concentraties aan koper aangetoond. Een bron voor de licht verhoogde concentratie aan koper is niet bekend. Mogelijk betreft het een licht verhoogde achtergrondwaarde.*
- *Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.*
- *De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie.*

- *Gezien de resultaten van het milieuhygiënische onderzoek is op basis van de CROW 400 op het werk geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing.*

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor dit initiatief.

AGEL adviseurs heeft ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Heul 27 en 27a om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het volledige rapport van dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *De locatie is aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Tijdens het veldwerk zijn geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen die duiden op een (mogelijke) bodemverontreiniging. Ook zijn er geen asbestverdachte materialen in de grond aangetroffen.*
- *Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten.*
- *Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit is de boven- en ondergrond beoordeeld als altijd toepasbaar.*
- *In het grondwater is een licht verhoogde concentraties aan koper aangetoond.*
- *Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.*
- *De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie.*
- *Gezien de resultaten van het milieuhygiënische onderzoek is op basis van de CROW 400 op het werk geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing.*

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor dit initiatief.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling

AGEL Adviseurs heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

- *Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning en deze te toetsen aan het wettelijk kader. Tevens kunnen de onderzoeksresultaten dienen voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*
- *De verkeersgegevens zijn beschikbaar gesteld door de gemeente Halderberge.*
- *De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode 2 van bijlage III en IV van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu V2020.2.*
- *Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Sprangweg en De Heul niet wordt overschreden. Het vaststellen van een hogere waarde is niet aan de orde evenals een onderzoek naar karakteristieke geluidwering (Bouwbesluit 2012).*
- *Aangetoond is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening mits een goed akoestisch binnenklimaat wordt geborgd. In dit kader wordt geadviseerd om gevelmaatregelen te treffen zodat de karakteristieke geluidwering van de voorgevel en eventueel de beide zijgevels 32 dB bedraagt.*

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is het akoestisch klimaat inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Aangetoond is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening mits een goed akoestisch binnenklimaat wordt geborgd. In dit kader wordt geadviseerd om gevelmaatregelen te treffen zodat de karakteristieke geluidwering van de voorgevel en eventueel de beide zijgevels 32 dB bedraagt. De geadviseerde gevelmaatregelen worden doorgevoerd in het ontwerp van de nieuwe woning. In de planregels is de verplichting opgenomen dat de nieuw te bouwen woning met geluidwerende gevels wordt gerealiseerd (dove gevels).

Dit is mede van belang vanwege de aanwezigheid van de geluidsstudio, waarvoor geluidsisolerende maatregelen voorzien worden. Hierdoor worden de akoestische normen ruimschoots gehaald.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit initiatief.

Voor wat betreft de akoestische gevolgen van de geluidsstudio in de nieuwe woning wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen milieuhinderlijke functies en gevoelige functies.

Wonen is een milieugevoelige functie. Daarom dient te worden bekeken in hoeverre de ontwikkeling resulteert in belemmeringen voor de omliggende bedrijven en activiteiten. Anderzijds dient bekeken te worden in hoeverre de hindercirkels rond deze bedrijven en activiteiten het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bouwblokken in het plangebied beïnvloeden.

Richtafstanden

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn de richtafstanden opgenomen. In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een verschillende milieuaspecten (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen milieuhinderlijke functies en hindergevoelige objecten (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

Beoordeling

Het plangebied en de directe omgeving worden aangemerkt als een gemengd gebied. Ten noorden van het plangebied, aan de Sprangweg, zijn op korte afstand diverse bedrijfsbestemmingen gelegen. Het plangebied is ook gelegen in de directe nabijheid van bedrijventerrein aan de Korte Bunder en de Lange Meeten. De Heul fungeert als ontsluitingsroute voor veel van de bedrijven die hier gevestigd zijn, waardoor er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een minimale verstoring als gevolg van verkeer.

Met dit plan wordt een extra woning mogelijk gemaakt. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele milieubelastende functies in de vorm van rechtstreeks bestemde bedrijven gelegen. Er dient daardoor te worden bepaald of enerzijds als gevolg van dit plan het functioneren van de omliggende bedrijven beperkt wordt en anderzijds of het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is.

Bedrijventerrein Korte Bunder en Lange Meeten

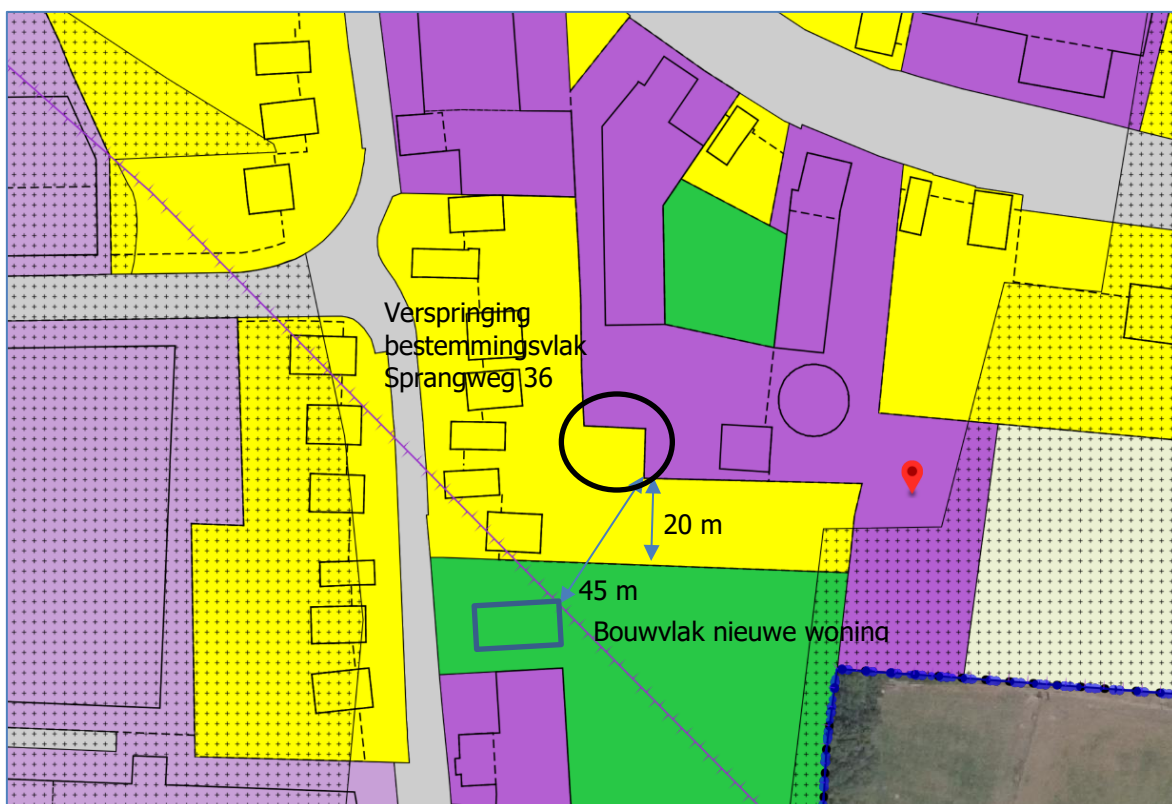
Volgens het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 2 uit de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De bijbehorende richtafstand bedraagt 30 meter, die met 1 afstandstap verlaagd kan worden tot 10 meter.

De afstand van de grens van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijventerrein' tot aan het plangebied bedraagt 12 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan

Sprangweg 36

Op dit adres is G.F. de Rooy en Zn. Gevestigd. Dit betreft een handelsonderneming in tractoren en motoren. De bedrijfslocatie is in het geldende bestemmingsplan voorzien van de passende bestemming 'Bedrijf' met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handel in tractoren'. Dergelijke bedrijvigheid valt in milieucategorie 3.1 onder SBI-code-(2008) 466 'Groothandel in machines en apparaten – overige', zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die deel uitmaakt van de regels van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 50 meter. Door de ligging in gemengd gebied, kan deze afstand verlaagd worden tot 25 meter.

De afstand van de grens van het bestemmingsvlak van de bedrijfsbestemming tot aan het plangebied bedraagt 20 meter. Aan de zijde van de Heul 'verspringt' het bestemmingsvlak echter, waardoor er naar de woningen gelegen aan de Heul sprake is van een grotere afstand. Zie hiervoor onderstaande uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding vigeren bestemmingsplan Kom Hoeven

Het bouwvlak waarin de nieuwe woning dient te worden opgericht, wordt echter aan de voorzijde van het perceel, aan de zijde van de Heul gepositioneerd. De afstand van de woning tot de begrenzing met de bedrijfsbestemming is daardoor veel groter en bedraagt circa 45 meter. Als uitgegaan wordt van de begrenzing van het bouwvlak van de woning, wordt aan de richtafstand voldaan.

Sprangweg 42 / 42a

Op dit adres is van Loon Hoeven B.V. gevestigd, een import- en exportbedrijf van meststoffen voor de agrarische sector. Volgens het geldende bestemmingsplan is bedrijvigheid tot maximaal

milieucategorie 2 toegestaan. Een groothandel in kunstmeststoffen valt in milieucategorie 2 onder SBI-code-(2008) 46752, zoals deze gehanteerd wordt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die deel uitmaakt van de regels van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect gevaar. Deze afstand kan niet met 1 afstandstap verlaagd worden.

De afstand van de grens van het bestemmingsvlak van de bedrijfsbestemming tot aan het plangebied bedraagt minder dan 30 meter. Het bouwvlak waarin de nieuwe woning dient te worden opgericht, wordt echter aan de voorzijde van het perceel, aan de zijde van de Heul gepositioneerd. De afstand van de woning tot de begrenzing met de bedrijfsbestemming is daardoor veel groter en bedraagt 60 meter. Als uitgegaan wordt van de begrenzing van het bouwvlak van de woning, wordt aan de richtafstand voldaan.

Doordat met betrekking tot de woningen binnen het plangebied voldaan wordt aan de richtafstanden tot omliggende bedrijvigheid, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Muziekstudio in de nieuwe woning

In de nieuwe woning krijgt een ruimte op de begane grond de functie van werkruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep. Deze ruimte wordt ingericht als een niet door derden te gebruiken muziekstudio, waar de bewoner zijn beroepsmatige activiteiten met muziek kan uitvoeren.

Bouwkundige voorzieningen brengen de geluidsoverdracht vanuit deze ruimte naar de rest van de woning terug tot een minimum. Zo wordt de vloer van de ruimte zwevend gemaakt ten opzichte van de overige vloeren en worden de wanden dubbel geluidswerend geïsoleerd. Ventilatioeroosters worden voorzien van suskasten om geluidsoverdracht te beperken.

De ruimte betreft geen opname- of oefenstudio waar muziek in gespeeld wordt door bands of soortgelijke muziekgezelschappen om opgenomen te worden. Het grootste deel van de activiteiten betreft het luisteren naar muziek voornamelijk door de bewoner van de woning. Gelet op de zeer beperkte aard van omvang deze aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten, en de te treffen bouwkundige voorzieningen in combinatie met het feit dat de nieuwe woning een vrijstaande woning betreft, wordt geconcludeerd dat niet aannemelijk is dat deze ertoe leiden dat er in de naastgelegen woningen Heul 23 en 27 geen sprake meer zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Mogelijke aanvullende beperking in bedrijfsvoering

Voor de beoordeling of de bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van deze ontwikkeling, is de bestaande situatie die wordt bepaald de bestaande omliggende woningen al maatgevend en daardoor bepalend voor de bedrijfsvoering. Als gevolg van de ontwikkelingen die door dit plan mogelijk wordt gemaakt, worden de bedrijven niet aanvullend of nader beperkt in de bedrijfsvoering.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkeling dienen de gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Uitzondering hierop zijn opgenomen in de regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM).

Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is, dat hier geen nader onderzoek voor plaats hoeft te vinden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. Dit initiatief betreft het toevoegen van één nieuwe woning en het wijzigen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning, zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert dan ook geen beperkingen op voor deze ontwikkeling.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

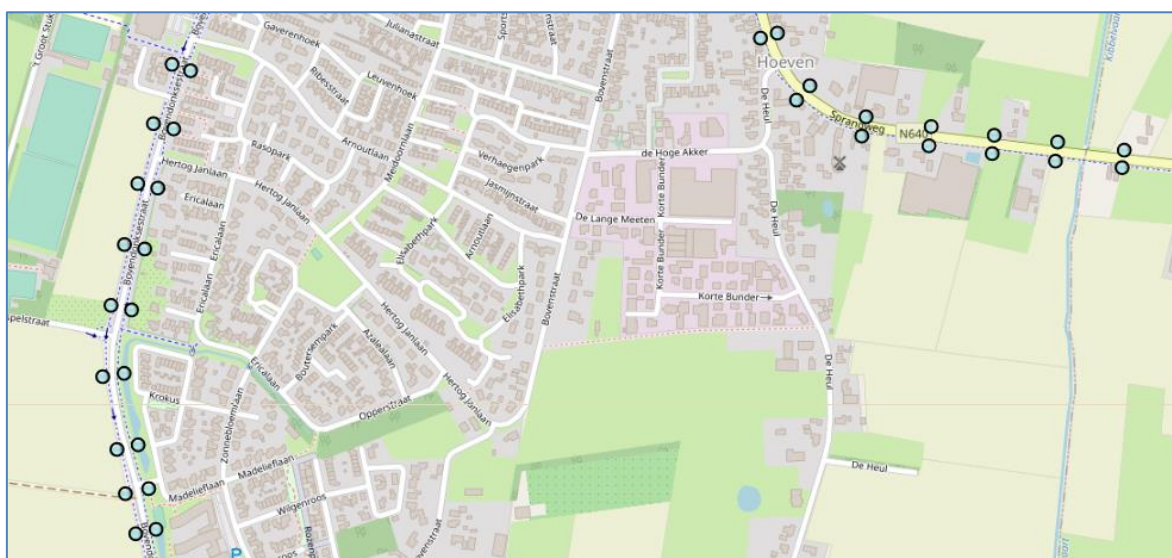
Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL. De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de NSL-monitoringstool. In deze tool zijn onder andere de Sprangweg en de Bovendonksestraat opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2020.



Rekenpunten					Verberg
ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
4660	16.7	17.4	6.1	10.6	2020
4661	16.7	17.4	6.1	10.6	2020
4662	16.8	17.4	6.1	10.7	2020
4663	16.8	17.4	6.1	10.7	2020
4664	16.6	17.4	6.1	10.6	2020
4665	16.6	17.4	6.1	10.6	2020
4666	17.0	17.9	6.3	11.0	2020
4667	16.4	17.5	6.1	10.7	2020
4668	17.0	17.9	6.3	11.0	2020
4669	17.0	17.9	6.3	11.0	2020
4670	16.5	17.5	6.1	10.7	2020
4671	16.5	17.5	6.1	10.7	2020
4672	16.5	17.5	6.1	10.7	2020
4673	16.5	17.5	6.1	10.7	2020
4674	16.5	17.5	6.1	10.7	2020
4675	16.5	17.5	6.1	10.7	2020
4676	16.4	17.4	6.1	10.6	2020
4677	16.4	17.4	6.1	10.6	2020
4678	16.0	17.0	6.1	10.6	2020
4679	16.1	17.3	6.1	10.6	2020
16016737	17.7	17.9	6.3	10.8	2020
16016748	20.8	18.5	6.6	11.2	2020
16017379	17.9	17.9	6.3	10.8	2020
16019518	19.5	18.3	6.4	11.1	2020
16021063	19.9	18.4	6.5	11.1	2020
16022622	18.0	18.0	6.3	11.1	2020
16022710	17.6	17.9	6.3	10.8	2020
16022942	19.6	18.3	6.4	11.1	2020
16024467	18.1	18.0	6.3	10.8	2020
16024933	18.1	18.0	6.3	10.8	2020
16025462	18.1	18.0	6.3	10.8	2020
16027556	19.0	18.4	6.5	11.2	2020
16029102	20.7	18.5	6.6	11.2	2020
16027682	17.5	17.9	6.3	11.1	2020

Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peil jaar 2020 (NSL-monitoringstool 2019)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 21 µg/m³, 19 µg/m³ en 12 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7, waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties zullen dalen, worden er in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.5 Externe veiligheid

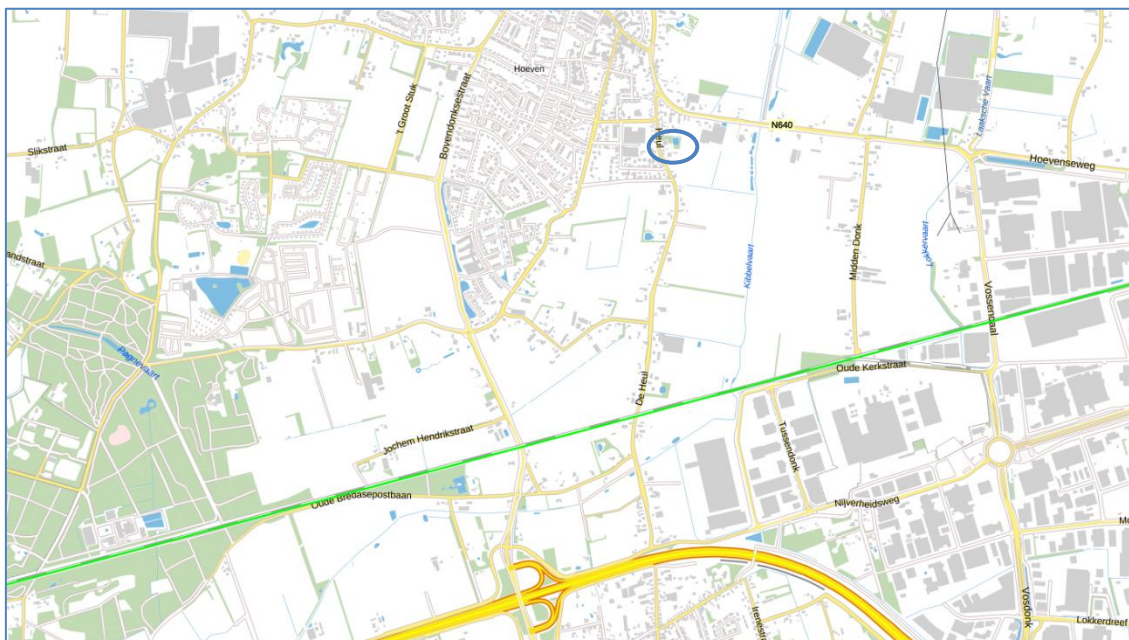
Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Inventarisatie

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied verschillende risicobronnen aanwezig zijn, waarbij de volgende relevant zijn:

- De transportroute over de spoorlijn Roosendaal – Breda;
- De transportroute over de snelweg A58.



Uitsnede risicokaart waarin het Basisnet Spoor in groen, het Basisnet Weg in geel en het plangebied in blauw zijn aangegeven.

Onderzoek

Dit initiatief voorziet in het planologisch mogelijk maken van een extra woning. Doordat een woning in de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid als een kwetsbaar object wordt beschouwd, speelt dit aspect een rol bij de haalbaarheid van het initiatief.

Transportroute spoorlijn Roosendaal – Breda (groen op de kaart)

Deze spoorlijn maakt deel uit van het Basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ligt op circa 1 kilometer ten zuiden van het plangebied. Omdat het plangebied dus niet gelegen is binnen het verantwoordingsgebied van 200 meter van deze transportroute, is voor deze risicobron het bepalen van de hoogte en toename van het groepsrisico niet aan de orde. Het plangebied is echter wel gelegen in het invloedsgebied van verschillende stofgroepen, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd is, die ingaat op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Transportroute snelweg A58 (geel op de kaart)

De A58 maakt deel uit van het Basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en ligt op circa 1,6 kilometer ten zuiden van het plangebied. Omdat het plangebied dus niet gelegen is binnen het verantwoordingsgebied van 200 meter van deze transportroute, is voor deze risicobron het bepalen van de hoogte en toename van het groepsrisico niet aan de orde. Het plangebied is echter wel gelegen in het invloedsgebied van verschillende stofgroepen, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd is, die ingaat op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Groepsrisico

Als gevolg van deze ontwikkeling - het toevoegen van één woning – is er sprake van een zeer beperkte toename van de personendichtheid. Hierdoor is er geen sprake van een toename van het groepsrisico. Het plan leidt evenmin tot de aanwezigheid van zeer of verminderd kwetsbare personen. Daarom kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Die verantwoording gaat in op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Beschrijving maatgevend scenario

Gelet op de afstand van het plangebied tot de risicobronnen en de vervoerde stofgroepen is een toxisch scenario het maatgevende scenario. Een toxisch incident met giftige gassen treedt op wanneer als gevolg van een brand toxische dampen vrijkomen. Deze dampen worden meegevoerd door de wind.

Bestrijdbaarheid

Incident toxische stoffen

Bronbestrijding is bij een incident met een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid.

Met het voornemen worden geen functies mogelijk gemaakt die gericht zijn op personen die niet of verminderd -zelfredzaam zijn. In het algemeen kunnen er wel personen aanwezig zijn met een verminderde zelfredzaamheid, maar daarbij zijn altijd wel zelfredzame personen aanwezig die verminderde zelfredzame personen in veiligheid te brengen.

Voor het aspect zelfredzaamheid wordt eveneens geadviseerd wordt om de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant in een vroegtijdig stadium van de bestemmingsplanprocedure te betrekken en om advies te vragen.

Incident toxische stoffen

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident met toxische stoffen is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk, waarbij de meest voorkomende windrichting in Nederland vanuit het zuidwesten komt.

Om de zelfredzaamheid te vergroten bij het vrijkomen van toxische stoffen (niet zichtbaar) is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, wordt aangenomen dat de dekking van het WAS geheel over het plangebied is gelegen.

Advies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

De Brandweer Midden- en West-Brabant heeft, als onderdeel van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant geconcludeerd dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Verder voldoet het plan aan de beleidsregels inzake bereikbaarheid en bluswater. Het standaardadvies is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied komen meerdere risicobronnen voor die echter geen belemmering opleveren voor het initiatief. Het plaatsgebonden risico levert geen beperkingen op. Het initiatief leidt niet tot een toename van het groepsrisico.

Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van zowel de spoorlijn Roosendaal – Breda en de snelweg A58. Om die reden is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.6 Water

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen/ voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Rucphen. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembbeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid.

Het waterbeheerplan houdt rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot de volgende accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;

- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Het waterschap heeft een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Beoordeling

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 500 m², tussen de 500 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Behandeling regenwater (RWA)

Op basis van de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening, dit vanwege de relatief geringe toename van het verhard oppervlak, die niet groter is dan de grenswaarde (500 m²). Voor het regenwater bestaat binnen het plangebied de mogelijkheid om direct te worden geïnfiltreerd. Berging en infiltratie op eigen terrein is mogelijk in de vorm van een wadi, vegetatiedaken, IT-riolering, waterpassende verharding of infiltratiekratten. Bij de uitwerking van het initiatief wordt de keuze van de berging en infiltratie nader uitgewerkt en bepaald.

Beleid gemeente Halderberge

Het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid is 19 augustus 2019 vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023. Het GRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het GRP legt de gemeente vast wat men wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. Het GRP vervult vier hoofdfuncties:

1. Kader gemeentelijke zorgplichten
 - overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.
2. Interne afstemming
 - met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners.
3. Externe afstemming
 - met burgers en bedrijven.
4. Continuïteit en voortgangsbewaking

- vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en kapitaalintensieve investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

Hierin is opgenomen dat met het oog op klimaatverandering, bij iedere ruimtelijke ontwikkeling waterberging gerealiseerd moet worden. Vanuit dit gemeentelijk beleid geldt dat bij een toename tot 1.000 m² aan verhard oppervlak, minimaal 7 m³ regenwaterberging vereist is (70 m³ per ha).

Er is alleen sprake van een toename van het verhard oppervlak bij de ontwikkeling op Heul 25. Deze toename bedraagt 150 m² (het dakoppervlak van de woning) vermeerderd met circa 125 m² erfverharding, in totaal 275 m². Het bijgebouw watert af op het omliggende terrein. De bergingsopgave bedraagt dan $275/1000 \times 7 \text{ m}^3 = 2 \text{ m}^3$. Het perceel biedt voldoende ruimte om een dergelijke berging te realiseren.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Op basis van de Leidraad Riolerings is de productie van vuilwater berekend. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners en een gemiddelde vuilwaterproductie van 120 liter per persoon per dag, dient er vanuit het plangebied dagelijks 0,30 m³ vuilwater te worden afgevoerd naar het rioolstelsel.

Het vuilwater vanuit het plangebied wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Halderberge te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het plan leidt tot een geringe toename van het verhard oppervlak die kleiner is dan de grenswaarde van 500 m² zoals blijkt uit beleid van het waterschap. Echter, op basis van gemeentelijk beleid is een regenwaterbergingsvoorziening vereist. Bij de uitwerking van het initiatief wordt de keuze van de berging en infiltratie voor regenwater nader uitgewerkt en bepaald.

Om te voldoen aan de watertoets dient is deze waterparagraaf formeel ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Mobiliteit

Verkeer

Van deze ontwikkeling gaat geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking uit, die niet door de bestaande wegenstructuur kan worden opgenomen. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de planvorming.

Parkeren

De gemeente Halderberge hanteert de kadernota Parkeren 2017 - 2021, met als doel het waarborgen van een hoogwaardige kwaliteit van onder andere parkeervoorzieningen door parkeren de aandacht te geven die het verdient.

De nota maakt gebruik van een gebiedsindeling. In de bijlage van de nota zijn de concrete normen opgenomen voor het benodigde aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt binnen het gebiedstype 'Gebied C, overig'. De parkeernorm voor een woning met een oppervlakte > 90 m² bedraagt 2,3 per woning. Er wordt uitgegaan van 0,3 parkeerplaats (openbaar toegankelijk) per woning voor bezoekers. Deze norm is verwerkt in de parkeernorm van 2,3 per woning.

Het plangebied en het perceel waarop de nieuwe woning is voorzien is voldoende ruim om in eigen parkeervoorzieningen te voorzien. De openbare ruimte ter plaatse biedt geen ruimte voor parkeren in openbaar gebied. Parkeren wordt derhalve totaal op eigen terrein te opgelost. Het aspect parkeren vormt geen belemmering.

4.8 Natuur

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten optreden voor ter plaatse aanwezige flora en fauna of dat er negatieve effecten optreden voor beschermde natuurgebieden (Natuurnetwerk Brabant of Natura 2000-gebieden) door bijvoorbeeld geluid, trilling of lichthinder.

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving.

Beoordeling

Soortenbescherming

Het initiatief leidt niet tot de sloop van gebouwen of wijzigingen aan bestaande gebouwen.

Het plangebied betreft een perceel dat deels bebouwd is met een (bedrijfs)woning (huisnummer 27) en een bedrijfsgebouw (huisnummer 27a). Rondom de gebouwen is een siertuin aanwezig met erfverhardingen. Het grootste deel van het perceel kenmerkt zich als een 'bostuin' waarin een forse vijver gelegen is. Onderdeel van deze 'bostuin', die een oppervlakte heeft van circa 3.500 m², is hoog opgaand groen (gevormd door diverse bomen).

Raadpleging van het NDFF leerde dat grotendeels algemeen voorkomende soorten worden waargenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is met betrekking tot deze soorten geen ontheffing van de regelgeving inzake flora en fauna nodig. Het huidige gebruik van het plangebied is dusdanig dat dit geen geschikte habitat voor beschermde soorten vormt. De ligging van het plangebied grotendeels tussen intensief bebouwd en gebruikt gebied draagt bij aan deze conclusie.

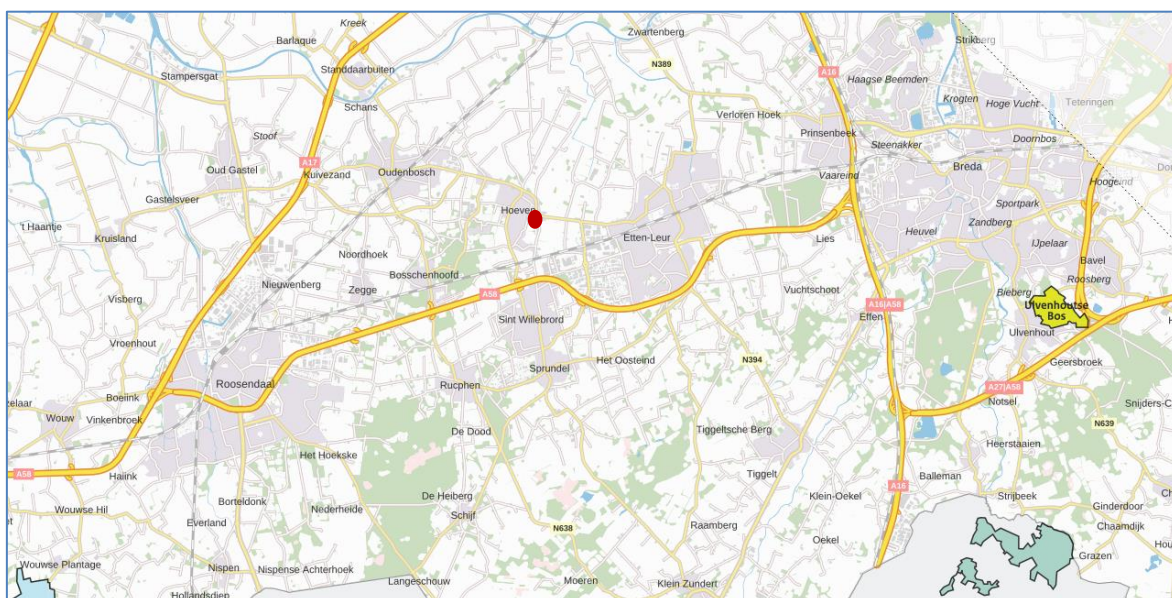
De bomen op het perceel zijn niet opgenomen op de lijst van waardevolle bomen zoals deze door de gemeente gehanteerd wordt. In de Wet natuurbescherming staat dat houtopstanden binnen (door de gemeenteraad vastgestelde) grenzen van de bebouwde kom niet onder de Wet natuurbescherming vallen. Hieruit blijkt dat een kapmelding voor dat perceel niet benodigd is en voor het kappen van de bomen geen omgevingsvergunning is vereist.

Initiatiefnemer heeft daarop de werkzaamheden uitgevoerd. De gevelde soorten betroffen Berk, Esdoorn, Eik en Beuk. Van al deze soorten zijn op het perceel nog andere exemplaren behouden gebleven. Er is geen sprake van een herplantingsplicht, maar het voornemen is wel om rondom de woning groen aan te planten.

Bij deze werkzaamheden en bij toekomstige uit te voeren werkzaamheden dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij verstoring van flora en fauna ten alle tijden dient te worden voorkomen.

Gebiedsgericht spoor

De planlocatie zelf heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Ulvenhoutse Bos) is gelegen op een afstand van circa 14 kilometer, zodat directe en indirecte effecten zijn uit te sluiten. Voor wat betreft indirecte effecten als gevolg van stikstofdepositie wordt verwezen naar de volgende paragraaf.



Kaart ligging Natura 2000 gebieden, plangebied aangeduid met rood (bron: Aerials)

Het plangebied is niet gelegen in of nabij gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant, zoals uit onderstaande kaartuitsnede blijkt



Kaart ligging Natuurnetwerk Brabant, plangebied aangeduid met rood

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmeringen oplevert voor de haalbaarheid van dit initiatief.

4.9 Stikstof

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. In 118 van de Nederlandse Natura 2000-gebieden bevinden zich stikstofgevoelige habitattypen.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw- sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekent dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

Beoordeling en conclusie

De voor stikstof relevante ruimtelijke ontwikkeling betreft de toevoeging van één woning. Via de Aeries Calculator is berekend dat de gebruiksfase van deze ontwikkeling niet bijdraagt aan een toename van de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat gelegen is op een

afstand van circa 14 kilometer. De rapportage vervaardigd met de AERIUS calculator is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Dit is in overeenstemming met de conclusie uit de landelijke Handreiking woningbouw en AERIUS, waaruit blijkt dat de ontwikkeling van minder dan 50 woningen op een afstand van 7 kilometer of meer van een Natura 2000-gebied niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jr.

4.10 Agrarische geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de kaartbank van de provincie Noord-Brabant diverse veehouderijen gelegen. Tussen deze veehouderijen en de beoogde toe te voegen woning zijn echter altijd reeds bestaande woningen gelegen. Deze woningen zijn reeds bepalend voor de bedrijfsvoering van de veehouderijen, waardoor de nieuw toe te voegen woningen geen belemmering vormen voor deze veehouderijen. Het aspect agrarische geurhinder vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.11 Archeologie

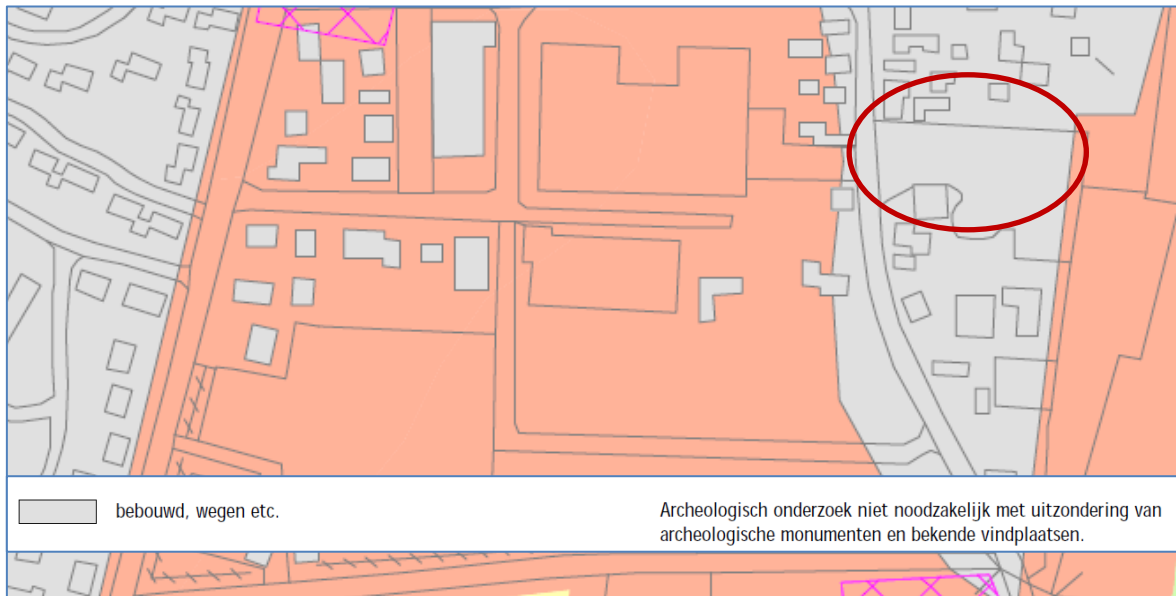
Toetsingskader

De gemeente is verplicht om archeologische randvoorwaarden mee te nemen in planologische afwegingen. Om inzicht te krijgen welke archeologische vondsten in Halderberge verwacht kunnen worden, heeft de gemeente in 2005 een archeologische verwachtingskaart op laten stellen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebieden met een lage, middelhoge en hoge verwachting voor vindplaatsen. Voorts hanteert de gemeente haar beleidsnota 'Ons ongeschreven verleden' die een koppeling maakt met deze verwachtingskaart. De archeologische verwachtingskaart en de beleidsnota moeten gebruikt worden als informatiebron en sturingsinstrument voor de gemeente in haar planvorming evenals voor plannen van projectontwikkelaars, bouwondernemingen en burgers.

Beoordeling

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming, met uitzondering van een smalle strook aan de uiterste oostzijde van het plangebied. De breedte van die strook bedraagt circa 6 meter. De nieuwe woning is niet voorzien in deze strook, maar aan de andere zijde van het perceel. Deze dubbelbestemming is daarmee niet van invloed op de ontwikkeling. De dubbelbestemming blijft gehandhaafd en is ongewijzigd overgenomen in dit bestemmingsplan.

Op basis van de archeologische advieskaart buitengebied, gemeente Halderberge, blijkt het plangebied te zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'bebouwd, wegen etc'. Voor deze gebieden geldt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is met uitzondering van archeologische monumenten en bekende vindplaatsen. Hiervan is geen sprake.



Uitsnede archeologische advieskaart buitengebied Halderberge: alle perioden (plangebied rood omcirkeld)

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.12 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

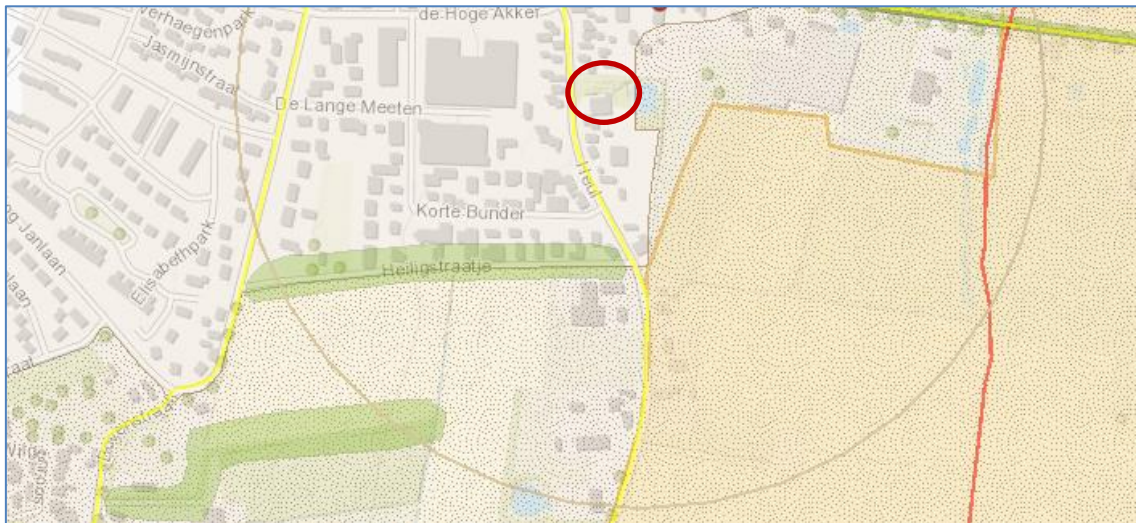
Beoordeling en conclusie

Het provinciaal cultuurhistorisch belang bestaat uit 5 kaartlagen: regio's, cultuurhistorische landschappen, cultuurhistorische vlakken, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit en om de meest waardevolle gebieden en ensembles.

Uit navolgende uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat het plangebied zelf niet als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt.

Molenbiotoop

In het gebied dat is aangeduid als molenbiotoop is al zeer veel bebouwing aanwezig. Gezien de hoogte van de toe te voegen bebouwing, de afstand tot de molen en de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving, wordt gesteld dat dit initiatief geen gevolgen heeft voor deze cultuurhistorische waarde.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant met plangebied rood omcirkeld

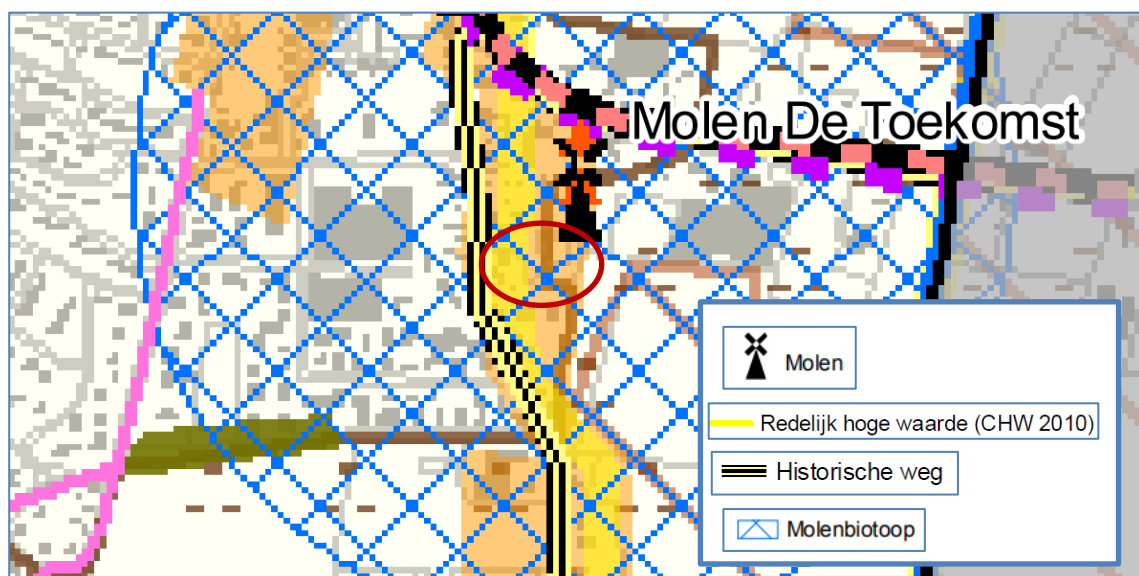
Conclusie

De ontwikkeling heeft weinig tot geen invloed op het versterken dan wel aantasten van waardevolle landschappelijke structuren. Binnen het plangebied zijn volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie geen waardevolle cultuurhistorische elementen, structuren of monumenten aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de planvorming.

Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Halderberge

Toetsingskader

De gemeente Halderberge beschikt over een eigen cultuurhistorische waardenkaart die een actueel overzicht van het bovengrondse cultuurhistorische erfgoed biedt. Hieronder is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Halderberge met plangebied rood omcirkeld

Beoordeling

Op deze kaart is de Heul aangeduid als een waardevol lijnelement, namelijk een 'historische weg'. De nieuwe woning wordt zodanig gepositioneerd dat deze past binnen het ritme van de bestaande

bebouwing in een landelijk-dorpse sfeer langs de Heul en passend bij de bestaande rooilijn. De ontwikkeling heeft weinig tot geen invloed op het waardevolle lijnelement.

Verder is het plangebied gelegen binnen de molenbiotoop van Molen De Toekomst. Gelet op de hoge dichtheid van de reeds aanwezige bebouwing in dit biotoop, heeft deze ontwikkeling weinig tot geen negatieve effecten op de molenbiotoop.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de planvorming.

Beleidsnota Cultureel Erfgoed

Toetsingskader

Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge "Inspirerend verleden" vastgesteld. Cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst.

Monumentenzorg omvat meer dan alleen het beschermen en instandhouden van objecten. In toenemende mate dringt het besef door dat in veel bredere zin rekening gehouden moet worden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Monumenten zijn namelijk, in welke aard dan ook, geen solitaire verschijningen. De omgeving waarin ze tot stand kwamen, de context, speelt een hoofdrol. Omgekeerd is het zo dat de ontwikkeling van de ruimte niet plaatsvindt op basis van een compleet lege ruimte die zonder meer nieuw is in te richten. Elk stukje grond in Halderberge heeft geschiedenis: er is sprake van een culturele biografie. Dit geldt voor de dorpen en het buitengebied.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van een extra grondgebonden woning. In het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig, die worden geschaad en/of benadeeld door dit initiatief.

4.13 Gezondheidsaspecten i.r.t. veehouderijen

Toetsingskader

Veehouderijen, en in het bijzonder geitenhouderijen en pluimveehouderijen in de buurt van het plangebied kunnen van invloed zijn op de volksgezondheid en daarmee op een acceptabel woon- en leefklimaat. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Er zijn rondom dit aspect nog veel onduidelijkheden en veel nader onderzoek is nog nodig om nauwkeurige uitspraken te kunnen doen over een eventuele directe relatie tussen de nabijheid van veehouderijen en effecten op de gezondheid van mensen. Voor zover er verbanden gevonden zijn, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderijen en voor bewoning bestemde locaties en op het aantal veehouderijen binnen een zeker straal van bewoonde gebieden.

Van het plan zelf gaan geen negatieve effecten voor de volksgezondheid uit naar de omgeving, omdat het plan geen veehouderij mogelijk maakt.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

Uit het VGO2 rapport (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) van het RIVM (Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu) blijkt dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Voor pluimveehouderijen geldt een straal van 1 kilometer. Onduidelijk is waardoor dit verhoogde risico precies wordt veroorzaakt.

Beoordeling

Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn op basis van de Web-BVB geen geitenhouderijen gelegen. Binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen.

Het voorliggend plan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe die eventueel zouden kunnen bijdragen aan een verslechtering van het bestaande gezondheidsklimaat ter plaatse van het plangebied. Met dit plan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt die eventueel bescherming behoeft. Verder is er sprake van een reeds bestaande bedrijfswoning.

Met betrekking tot het voorliggend plan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting niet groot. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving. Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. De bestaande intensieve veehouderijen hebben in het vigerende bestemmingsplan slechts beperkt de ruimte om uit te breiden, namelijk alleen binnen hun geldende bouwvlak. Gezondheid en duurzame ontwikkeling zijn

daarbij belangrijke voorwaarden, die al in de BZV zijn verwerkt. Ook voor de melkveehouderijen geldt dat deze moeten voldoen aan de BZV. In geval van twijfel over eventuele gezondheidsrisico's wordt de Handreiking veehouderij en volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht gehanteerd en de daarin opgenomen stappenplan.

Conclusie

Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor dit initiatief. Bovendien is er in de bestaande situatie al sprake van bewoning van de (voormalige) bedrijfswoning op nr. 27.

4.14 Spuitzones

Met name bij het telen van fruit in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gebruikelijk. Om de middelen op de bomen te brengen wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen. Met het in de lucht brengen van middelen worden deze bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt 'drift' genoemd.

Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

Om handvatten te geven aan de wijze waarop initiatiefnemers en gebruikers rekening dienen te houden met het gebruik en de risico's van gewasbeschermingsmiddelen heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een indicatieve afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd. Met het uitvoeren van verschillende drift reducerende middelen zoals het aanplanten van windhagen en aanleggen van kavelsloten kan het risico op drift worden verlaagd en kan daarmee de indicatieve afstand van 50 meter worden verkleind.

Het is op de agrarisch bestemde percelen die rond het plangebied zijn gelegen in beginsel toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. In praktijk is het niet waarschijnlijk dat er teelten op deze percelen plaats zullen gaan vinden waar verticaal spuiten van gewasbeschermingsmiddelen, zoals bij fruitboomgaarden waarvoor de richtafstand van 50 meter met name bedoeld is, aan de orde is.

4.15 Technische infrastructuur

Toetsingskader

Planologisch relevante kabels, leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt binnen een obstakelvrije zone vanuit het vliegveld Breda International Airport. Middels de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - 8' en 'luchtvaartverkeerzone - 9' zijn hoogtebeperkingen aan bouwwerken gesteld. Dit betreft echter bouwwerken met een hoogte vanaf circa 74 meter boven N.A.P. Hiervan is in dit plan geen sprake, zodat dit geen belemmering vormt voor de planvorming. De gebiedsaanduidingen zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen overige planologisch relevante kabels, leidingen en/of straalpaden. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van technische infrastructuur.

4.16 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Het maken van een milieueffectrapport is nodig bij de voorbereiding plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staan de activiteiten benoemd waarvoor het maken van een milieueffectrapport verplicht is.

In onderdeel D van de bijlage het Besluit m.e.r. staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet worden beoordeeld of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden moet een milieueffectrapport worden gemaakt. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is het maken van een milieueffectrapport niet nodig.

Voor de activiteiten in onderdeel D gelden indicatieve drempelwaarden. Boven de drempelwaarden is een m.e.r.-beoordeling nodig. Beneden de drempelwaarden is voor deze activiteiten sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

Beoordeling en conclusie

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport.

In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Eerder oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van de twaalf vrijstaande woningen (weliswaar binnen de bebouwde kom), gelet op beperkte omvang, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (Uitspraak 201901439/1/R1). Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 1 woning mogelijk. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en er geldt geen mer-plicht.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld met een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Voor de plansystematiek is aansluiting gezocht bij de standaard systematiek van de gemeente Halderberge en de vigerende regels van het bestemmingsplan "Kom Hoeven".

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen en gebiedsaanduidingen voor:

Artikel 3: Groen

Primair is deze bestemming bestemd voor instandhouding van groenvoorzieningen. Ook zijn de gronden bestemd voor onder andere paden, speelvoorzieningen en water. Binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

Artikel 4: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen toegestaan. Er mogen uitsluitend hoofdgebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Bijgebouwen zijn zowel binnen de aanduiding

'bouwvlak' als de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. De bouwvlakken hebben de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Verder zijn op de verbeelding de maximum bouw- en goothoogte vastgelegd. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn daarnaast ondergeschikte voorzieningen zoals groen, nuts, parkeer- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De regels met betrekking tot bijgebouwen zijn zodanig dat de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen op huisnummer 27a toegestaan is.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Deze bestemming is opgenomen mede ter bescherming van ter plaats aanwezige (hoge) archeologische verwachtingswaarden. Dit overeenkomend de dubbelbestemming in het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 8.1: Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – 8 en 9

Deze aanduiding is opgenomen in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen van en naar Breda International Airport. Deze aanduiding beperkt de maximale bouwhoogte.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Halderberge en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin planschade en bovenwijkse voorzieningen zijn meegenomen. Het plan is voor de gemeente Halderberge derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorbereiding

Gedurende de initiatieffase van het plan heeft initiatiefnemer de direct omwonenden geïnformeerd over de planvorming. Zij zijn derhalve gekend met het initiatief. Een verslaglegging van deze participatie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Vooroverleg

Voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Heul 25-27, Hoeven' is het plan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken vooroverleg instanties.

Positieve vooroverlegreacties werden ontvangen van:

- Brandweer Midden- en West-Brabant
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Rijkswaterstaat Zuid Nederland

De ontvangen vooroverlegreacties zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode is er één zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen is in de nota van zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan niet aangepast. Wel is de paragraaf van het gemeentelijke beleid geactualiseerd. De nota van zienswijzen is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Bijlage 1 Bodemrapport Agel Heul 25

Bijlage 2 Rapportage akoestisch onderzoek Agel

Bijlage 3 Berekeningsjournaal Aeries calculator

Bijlage 4 Standaard advies externe veiligheid

Bijlage 5 Resultaten omgevingsdialoog

Bijlage 6 Bodemrapport Heul 27 en 27a

Bijlage 7 Vooroverlegreacties



samen onze omgeving creëren