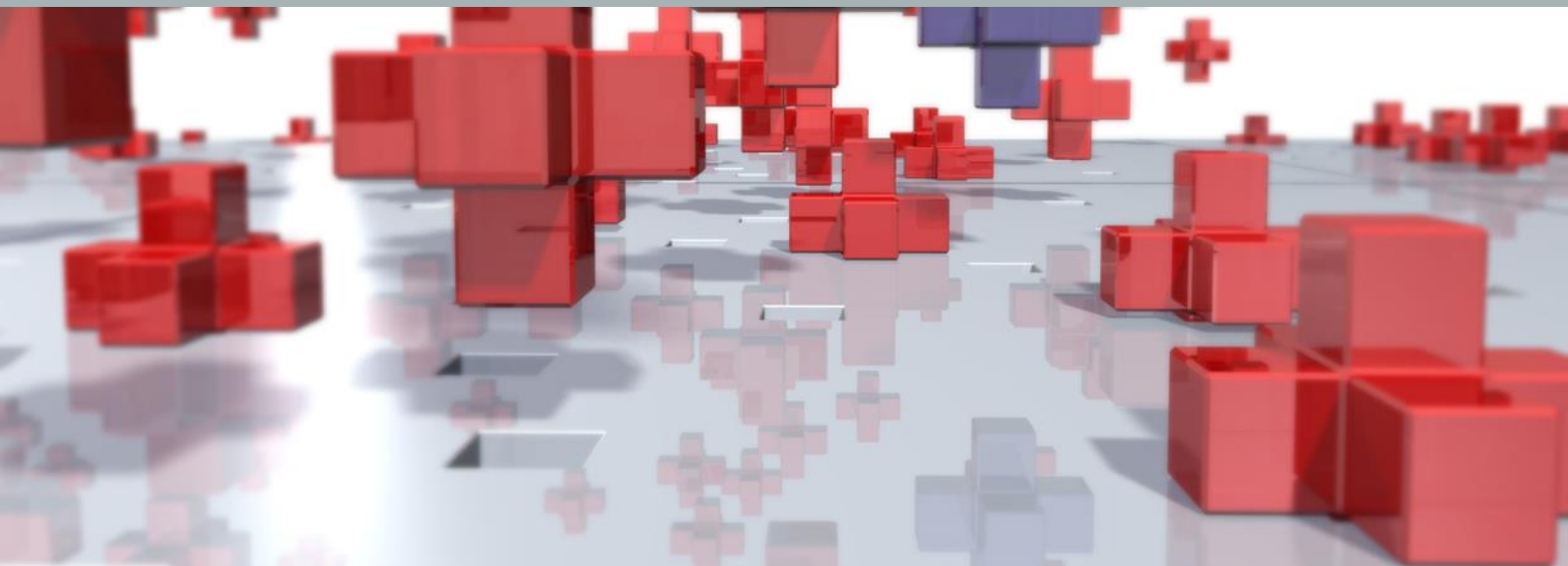


Bestemmingsplan
Monseigneur Meeuwissenstraat Oud Gastel
Gemeente Halderberge
Vastgesteld



Bestemmingsplan Monseigneur Meeuwissenstraat Oud Gastel Gemeente Halderberge Vastgesteld

Rapportnummer:	211x09699_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1655.BP3012-C001
Datum:	5 september 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	C. Hoogers
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter (projectleider), Victor Wijdeveld, Dennis van Mier
Concept:	24 mei 2018
Ontwerp:	18 juli 2018
Vastgesteld:	8 november 2018
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Uitbreiding fysiotherapie, bouw nieuwe woning en aanleg weg aan en nabij de Monseigneur Meeuwissenstraat 6 te Oud Gastel

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	5
3.BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)	11
3.2.2 Verordening ruimte	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025	14
3.3.2 Woonvisie 2016-2020: Halderberge, hét groene hart van de regio West-Brabant	14
3.3.3 Woningbouwprogramma	16
4.OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Verkeer en parkeren	17
4.1.1 Verkeer	17
4.1.2 Parkeren	17
4.1.3 Doorwerking plangebied	18
4.2 Geluid	19
4.2.1 Toetsingskader	19
4.2.2 Onderzoek	19
4.2.3 Doorwerking plangebied	19
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.3.1 Toetsingskader	19
4.3.2 Onderzoek NIBM-toets	20
4.3.3 Onderzoek NSL-Monitoringstool 2017	20
4.3.4 Doorwerking plangebied	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	21
4.4.1 Toetsingskader	21
4.4.2 Onderzoek	22
4.5 Externe veiligheid	22
4.5.1 Toetsingskader	22
4.5.2 Onderzoek	23
4.5.3 Doorwerking plangebied	24

4.6 Ecologie	24
4.6.1 Toetsingskader	24
4.6.2 Onderzoek	25
4.7 Bodem	25
4.7.1 Toetsingskader	25
4.7.2 Onderzoek	25
4.7.3 Doorwerking plangebied	26
4.8 Water	26
4.8.1 Toetsingskader	26
4.8.2 Doorwerking plangebied	27
4.9 Cultuurhistorie	28
4.9.1 Toetsingskader	28
4.9.2 Archeologie	28
4.9.3 Cultuurhistorie	28
4.10 M.e.r.-plicht	30
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 31
5.1 Plansystematiek	31
5.2 Bestemmingen	32
 6. UITVOERBAARHEID	 34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 35
7.1 Procedure	35
7.2 Beroep	37
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaaï	
Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	

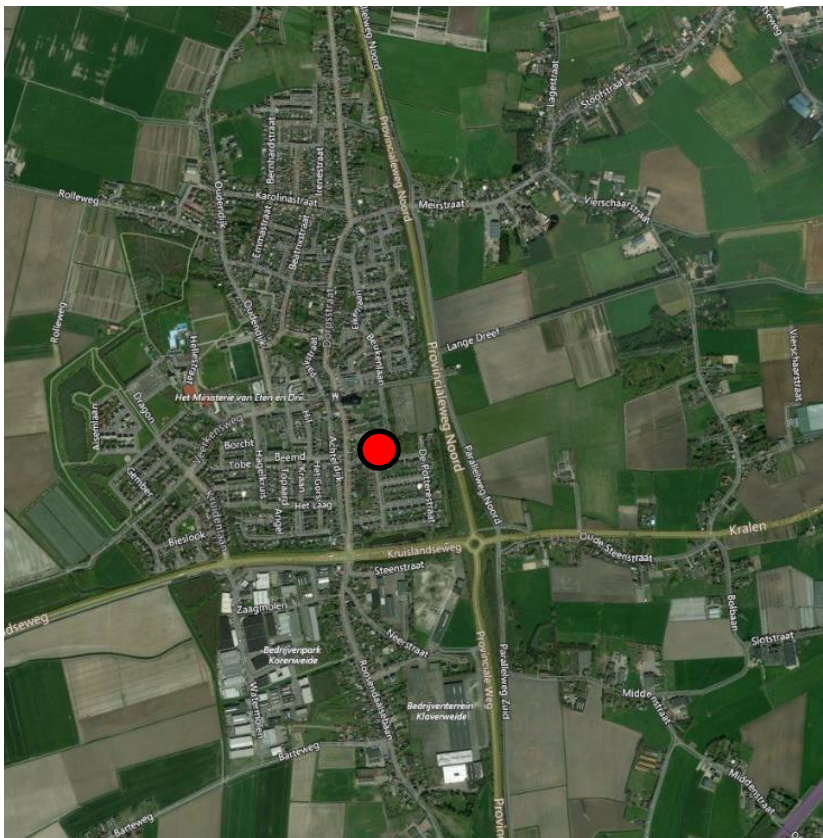
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plan is om de bestaande fysiotherapie (Van Zuilichem B.V.) aan de Monseigneur Meeuwissenstraat 6 te Oud Gastel (gemeente Halderberge) uit te breiden en daarnaast een nieuwe woning te bouwen. De planontwikkeling vindt plaats aan een nog te realiseren weg, die gaat lopen vanaf de achterzijde van de Kerkstraat 23-25 naar de Monseigneur Meeuwissenstraat. Deze nieuwe weg is ook opgenomen in dit bestemmingsplan. De uitbreiding van de fysiotherapie vindt plaats in noordelijke richting. Het vigerende bestemmingsplan is Kom Oud Gastel (vastgesteld op 20 april, 2017). Het bestemmingsplan staat de planontwikkeling niet toe. Wonen is niet toegestaan gelet op de bestemming "maatschappelijk". Daarnaast geldt er een maximum bebouwingspercentage van 25% van het bouwvlak. Dit is onvoldoende om de uitbreiding van de fysiotherapie mogelijk te maken. Tenslotte komt de nieuwe weg net anders te liggen, dan in het geldende bestemmingsplan is geregeld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in Oud Gastel, dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Halderberge (provincie Noord-Brabant). Het plangebied ligt in het oostelijk deel van Oud Gastel grenzend aan het centrum. De dichtstbijzijnde rijksweg en provinciale weg zijn de A17 en de N268. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Halderberge, sectie D, nrs. 5702 en 6210.



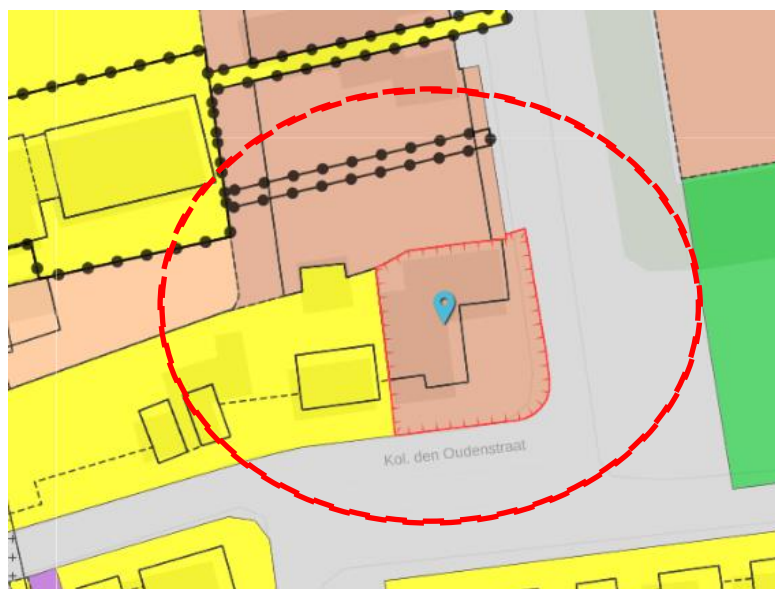
Figuur 1.1, plangebied uitgezoomd (bron: Bing Maps)



Figuur 1.2, plangebied ingezoomd (bron: Bing Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Kom Oud Gastel”, dat is vastgesteld op 20 april 2017. Het plangebied heeft de enkelbestemming “maatschappelijk” en “wonen” en een maximum bebouwingspercentage van 25%. Ter plaatse van de bestaande fysiotherapiepraktijk geldt een gebiedsaanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied 2” en ter plaatse van de beoogde nieuwbouwwoning de bouwaanduiding “bijgebouwen”. De weg naar de Kerkstraat 23-25 heeft de enkelbestemming “Wonen”.



Figuur 1.3, uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

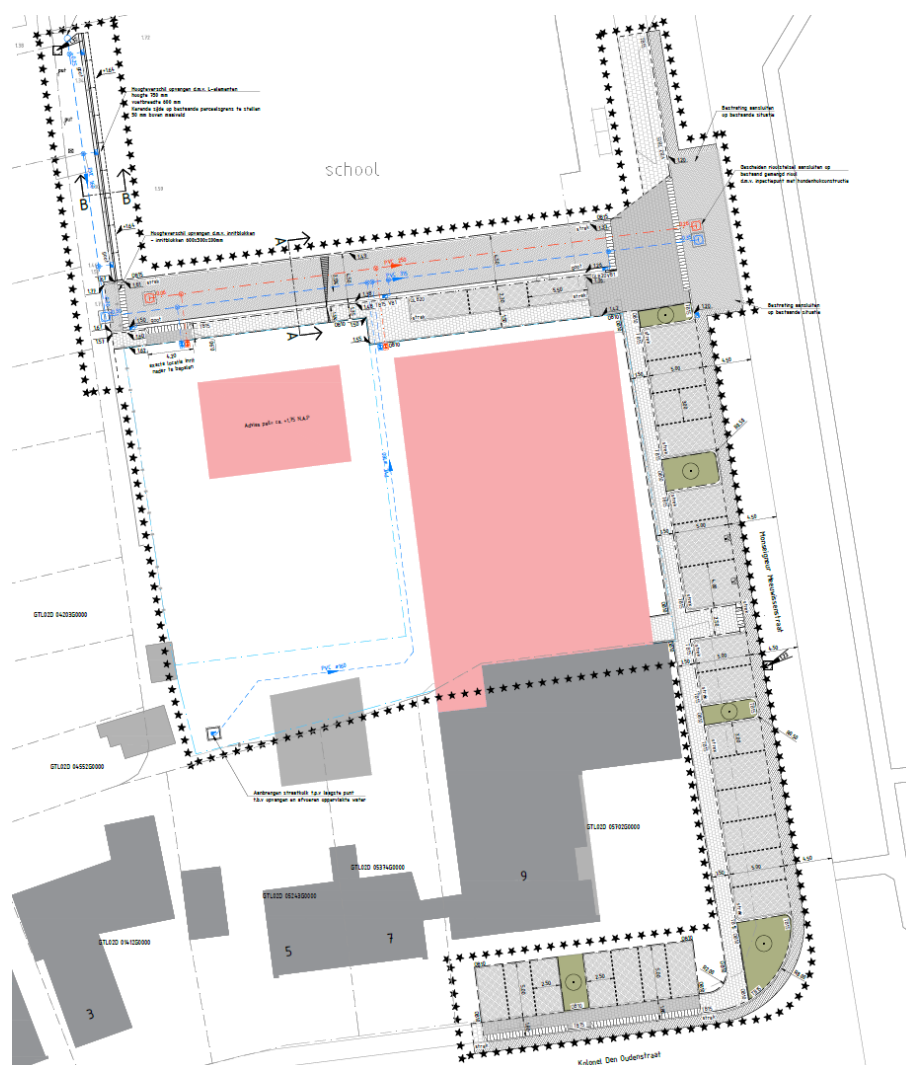
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In de laatste twee hoofdstukken komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

Het plan is om de bestaande fysiotherapiepraktijk aan de Monseigneur Meeuwissenstraat 6 te Oud Gastel uit te breiden en een nieuwe woning te bouwen aan de toekomstige weg vanaf de Monseigneur Meeuwissenstraat naar het perceel Kerkstraat 23-25 te realiseren (zie figuur 2.1). De fysiotherapie zal worden uitgebreid naar circa 960 m², de nieuwe woning zal een omvang krijgen van circa 340 m². Om te voldoen aan de parkeerbehoefte worden voor de fysiotherapiepraktijk 31 parkeerplaatsen aangelegd. Het parkeren bij de nieuwe woning vindt plaats op eigen terrein. De nieuw aan te leggen weg komt net anders te liggen dan in het geldende bestemmingsplan “Kom Oud Gastel” is geregeld. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2 van deze toelichting.

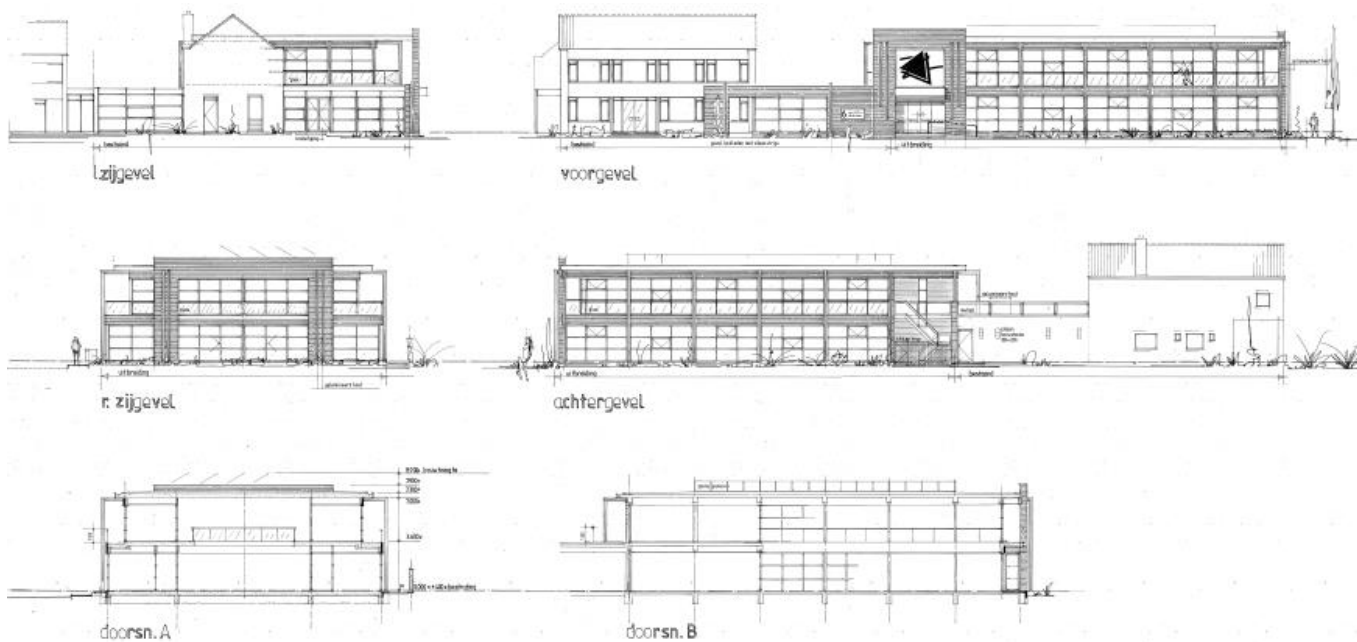
De nieuwe woning krijgt een eenvoudige uitstraling en is qua volume beperkt en daarmee passend in het straatbeeld (zie figuur 2.2). De architectonische uitstraling van de fysiotherapiepraktijk is zorgvuldig en is terug te refereren aan de Bernardusschool (zie figuur 2.3) Het volume van de fysiotherapiepraktijk is ten opzichte van de rest van de wijk fors te noemen, maar passend in de gemengde opzet van de wijk.



Figuur 2.1, plattegrond (Geo Infra B.V.)



Figuur 2.2, impressie nieuwe woning (bron: SelektHuis Ontwikkeling BV)



Figuur 2.3, impressie nieuwe fysiotherapiepraktijk (bron: architectenbureau AWM)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;

- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke orderingsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd wordt dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijke orderingsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschaligheid van de stedelijke ontwikkeling volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan ruimschoots aan. Er wordt enkel één nieuwe woning bijgebouwd. De uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk is enkel bedoeld om de bedrijfsactiviteiten beter te kunnen uitvoeren. Van leegstandseffecten is geen sprake. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin zijn een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Het plangebied is in de Structurenkaart aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern.



Figuur 3.1, structurenkaart provincie Noord-Brabant (bron: Provincie Noord-Brabant).

Doorwerking plangebied

In paragraaf 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3 is aangetoond dat het plan bijdraagt aan het invullen van de regionale en gemeentelijke woonbehoefte. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd hoe het planvoornemen aansluit op het stedenbouwkundig patroon van de omgeving. Het initiatief is daarmee in lijn met de Structuurvisie.

3.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van de Verordening ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 1-1-2017 digitaal ter beschikking is gesteld. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening heeft het plangebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de Verordening ruimte beschreven.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;*
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;*
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

4.1 Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;*
- b. kernen in landelijk gebied.*

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;*
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt voorzien in één nieuwe woning en de uitbreiding van een fysiotherapiepraktijk aan de Monseigneur Meeuwissenstraat 6 te Oud Gastel en een weg. De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk en de nieuwbouw van de woning vindt plaats op een inbreidingslocatie. De Verordening staat woningbouw in dergelijke gebieden toe, mits dit mogelijk is binnen de lokale woningbouwcapaciteit. De woning is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd, op welke wijze de planontwikkeling aansluit bij het stedenbouwkundig patroon van het gebied. Er wordt derhalve ook voldaan aan artikel 3.1 van de Verordening. Onderhavig planvoornemen is in lijn met de provinciale Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025

In de structuurvisie Halderberge wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat richting 2025. De structuurvisie is het resultaat van een weging van verwachte ontwikkelingen en ambities van gemeente, waarbij de ambities bescheiden zijn weggezet met het oog op de beperkte (financiële) middelen in de komende jaren. De structuurvisie biedt een kader met voldoende ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025. Halderberge is een samenstel van vijf kernen. In de komende periode zal meer aandacht besteed worden aan de kracht van de individuele kernen zelf en minder aan de onderlinge verhouding. Elke kern heeft daarbij zijn eigen identiteit en bouwt de sociale samenhang verder uit in het eigen gewenste tempo.

Enkele schoolterreinen waaronder de Bernardusschool (Monseigneur Meeuwissenstraat 2, Oud Gastel) zijn aangewezen als transformatielocatie. Voor deze locaties is het wenselijk ze te transformeren naar woningbouw en/of andere functies. Er wordt gestreefd naar de bouw van betaalbare koopwoningen en levensloopbestendige woningen passend bij het dorps- en groene karakter van Oud Gastel.

Doorwerking projectgebied

Met dit plan wordt een nieuwe, passende invulling gevonden voor een deel van het vrijkomende schoolterrein. De nieuwe woning krijgt een hoge levensloopbestendigheid. De nieuwe woning en de fysiotherapiepraktijk sluiten aan bij het stedenbouwkundig patroon van het gebied (zie hoofdstuk 2). Het plan is daarmee in lijn met de Structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2016-2020: Halderberge, hét groene hart van de regio West-Brabant

De woonvisie omvat het woonbeleid van de gemeente Halderberge. Halderberge is een woongemeenten met ene unieke diversiteit aan kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed en een recreatieve en toeristische trekpleister. Op het gebied van wonen zijn er vier Halderbergse woonwaarden die als een rode draad door de woonvisie lopen:

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

In de woonvisie worden doelen en ambities voor de komende 5 jaar geschetst. Deze zijn gekoppeld aan de woonagenda voor 4 thema's, te weten; goed wonen voor iedereen, toekomstbestendig wonen, sociaal wonen en wonen en zorg.

Halderberge is het "groene hart" van West-Brabant en daar zijn we trots op! Gezamenlijk met partners op het gebied van wonen realiseren we de doelen en ambities van deze woonvisie. De ambitie is om de bevolkingsprognose waarin een afname van het aantal inwoners verwacht wordt te gaan beïnvloeden. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en een vitale en draagkrachtige samenleving door het bieden van gevarieerde woonmilieus en brede keuzemogelijkheden aan woningzoekenden en aan de verschillende doelgroepen in deze woonvisie.

Het handhaven en versterken van de bestaande woonkwaliteit en identiteit van de 5 kernen staat voorop. Daarnaast ligt de focus voor een toekomstbestendige woningvoorraad op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de mogelijkheden binnen het bestaand vastgoed.

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte is het de ambitie om het woningbouwprogramma uit te voeren waarbij wordt ingezet op het bouwen voor de actuele woningbehoeften zowel kwantitatief waarbij de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose de richtlijn voor het woningbouwprogramma is als in kwalitatieve aspecten. De nieuwbouwwoningen en locaties die nog toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma moeten een aantoonbare meerwaarde leveren, woningbouwontwikkelingen moeten ladder-proof zijn in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, uitgangspunt bij nieuwbouwontwikkelingen is dat deze voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen (wonen en woonomgeving) en wordt ernaar gestreefd om vooruitlopend energieneutraal te zijn vooruitlopend op het bouwbesluit 2020.

Oud Gastel is een kern met een groen en dorps woonmilieu, een divers woningaanbod (type en prijs) en een goed voorzieningenniveau. De bereikbaarheid van Oud Gastel is goed. Oud Gastel heeft een hoge kerngebondenheid en de aantrekkingskracht op vestigers van buiten de gemeente is relatief groot. Oud Gastel is ook in trek voor inwoners die terugkeren naar Halderberge. Op dit moment wordt aan de noordzijde ingezet op een gefaseerde uitbreiding van de kern. Daarnaast zijn er in het centrum diverse inbreidingslocaties waaronder vrijkomende schoollocaties waar de komende periode woningbouw wordt gerealiseerd.

Kansen voor Oud Gastel zijn o.a.:

- Er is een grote vraag naar betaalbare koopwoningen
- In het centrumgebied is vraag naar levensloopbestendige woningen. De vrijkomende schoollocaties worden hiervoor ingezet.

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in de bouw van een betaalbare en levensloopbestendige woning nabij het centrum en sluit aan stedenbouwkundig patroon van de omgeving. De bouw van de nieuwe woning en de uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk vindt plaats op het terrein van een vrijkomende schoollocatie, namelijk het schoolterrein van St. Bernardus. Het planvoornemen is passend binnen de woonvisie van Halderberge.

3.3.3 Woningbouwprogramma

De nieuwbouwopgave voor Halderberge is vastgelegd in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het huidige woningbouwprogramma 2018-2028 is gericht op de ambitie om ruim 1000 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 een woning gereserveerd voor onderhavig plan.

Doorwerking plangebied

De woning is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en valt onder de harde plancapaciteit. Het plan is daarmee passend binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Halderberge.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

Op basis van de CROW (publicatie 317) creëert een vrijstaande woning 8 verkeerbewegingen per etmaal. Een fysiotherapiepraktijk van deze omvang genereert gemiddeld 179 verkeersbewegingen per etmaal, dit waren er naar schatting al gemiddeld 53 verkeersbewegingen. Na saldering heeft de nieuwe woning en uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk 126 extra verkeersbewegingen tot gevolg. Er wordt een nieuwe weg aangelegd om de Kerkstraat 23-25 te ontsluiten. Deze weg kan tevens gebruikt worden om het plangebied te ontsluiten. Samen met de omliggende wegen is er voldoende capaciteit beschikbaar om ook de extra verkeersbewegingen te kunnen opvangen.

4.1.2 Parkeren

De toekomstige parkeerbehoefte voor de woning en fysiopraktijk is bepaald aan de hand van parkeernormen van de gemeente Halderberge (kadernota parkeren 2017-2020). De gemeente Halderberge hanteert voor elk deel van de gemeente andere parkeernormen, Oud Gastel valt onder gebied C. Voor de nieuwe woning zijn maximaal 3 parkeerplaatsen nodig. Dit geldt zowel voor bewoners als voor bezoekers. Op eigen terrein is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen.

In de Kadernota parkeren staan geen parkeernormen voor een fysiotherapiepraktijk of voor een functie van vergelijkbare aard. De Kadernota parkeren is gebaseerd op de meest actuele kencijfers van het CROW, derhalve wordt CROW- publicatie 317 als uitgangspunt genomen. Een fysiopraktijk in Halderberge valt onder rest bebouwde kom, weinig stedelijk, maximaal en heeft een parkeernorm van 2,2 per behandelkamer. Met deze parkeernorm en 14 behandelkamers zijn 31 parkeerplaatsen nodig.

In de huidige situatie zijn 8 parkeerplaatsen aanwezig in de Monseigneur Meeuwissenstraat (gedeeltelijk op eigen terrein) en 6 parkeerplaatsen in de Kolonel Den Oudenstraat die ten gunsten zijn van de fysiopraktijk. In het plan zijn in de toekomstige situatie 31 parkeerplaatsen opgenomen. In de Kolonel Den Oudenstraat zijn de 6 huidige parkeerplaatsen ten gunste van de fysiopraktijk meegenomen en 7 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein. In de Monseigneur Meeuwissenstraat komen 15 parkeerplaatsen (waarvan 2 minder valide parkeerplaatsen). De overige 3 parkeerplaatsen komen op de ontsluiting tussen Rovohof en de Monseigneur Meeuwissenstraat. In figuur 4.1 zijn bovenstaande parkeerplaatsen weergegeven. Daarmee is er voldoende fysieke ruimte voor parkeren binnen het plangebied.



Figuur 4.1. Inrichting parkeren

4.1.3 Doorwerking plangebied

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2 Geluid

Om het wegverkeerslawaaï in beeld te brengen zijn berekeningen gemaakt en is een rapport opgesteld². Dit rapport is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Hier wordt een korte samenvatting gegeven.

4.2.1 Toetsingskader

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

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

4.2.2 Onderzoek

Voor een beoordeling van het woon- en leefklimaat is inzicht in de gecumuleerde geluidbelasting noodzakelijk. Bij de gecumuleerde geluidbelasting zijn in het onderzoek de N268, Parallelweg noord, Monseigneur Meeuwissenstraat, Kolonel den Oudenstraat, Kerkstraat, de Potterestraat en de Dautzenbergstraat betrokken. De overige wegen in de omgeving zijn niet relevant vanwege de afstand, afscherming van gebouwen of door lage verkeersintensiteiten. Meer informatie over het onderzoek kunt u vinden in de bijlagen.

4.2.3 Doorwerking plangebied

Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woning wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Onder 45 dB is de milieukwaliteit zeer goed. De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting in Lden bedraagt 48 dB op de oostgevel. De milieukwaliteit is daarom 'goed'. Aan de noord- en westgevel zal zelfs sprake zijn van de milieukwaliteit 'zeer goed'. Gesteld kan worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Monseigneur Meeuwissenstraat te Oud Gastel (Gemeente Halderberge), 17 juli 2018, De Roever Omgevingsadvies

Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		126
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2, NIBM-tool (Bron: kenniscentrum InfoMil)

4.3.2 Onderzoek NIBM-toets

De bouw van de nieuwe woning en de uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk genereren 126 extra verkeersbewegingen. De bouw van de nieuwe woning en uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk dragen niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (zie figuur 4.2). De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het ontwikkelplan maximaal 0,09 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,02 µg/m³ bijdragen.

4.3.3 Onderzoek NSL-Monitoringstool 2017

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2017. De beschouwde rekenpunten zijn 15859033, 15859034, 15859882, 15859879 en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2016 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 21,3 µg/m³ en voor PM₁₀ 17,1 µg/m³.

Rekenpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaartal
15859033	20,5	17,1	6,0	10,1	2016
15859034	21,3	17,1	6,0	10,0	2016
15859882	19,8	17,0	6,0	10,0	2016
15859879	20,4	17,0	6,0	10,1	2016
Norm	40	40	35	25	

Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM10 (fijnstof) en PM2,5 (fijnstof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM10 voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM2,5 de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden.

4.3.4 Doorwerking plangebied

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De bouw van de nieuwe woning en uitbreiding van de nieuwe fysiotherapiepraktijk vindt plaats in een gebied met woningen, enkele bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.4.2 Onderzoek

In onderstaande tabel zijn alle (relevante) milieubelastende inrichtingen in de nabije omgeving van het plangebied op een rij gezet met daarbij aangegeven de aan te houden richtafstand en de werkelijke afstand. De basisschool Bernardus (Monseigneur Meeuwissenstraat 2, Oud Gastel) is niet meegenomen, omdat deze is gesloten. De fysiotherapiepraktijk is zelf ook een milieubelastende functie, maar omdat deze in gemengd gebied ligt en de richtafstand dan 0 meter is vormt deze geen belemmering.

Inrichting	Adres	Milieucategorie- en -contour	Werkelijke afstand
FietsParts.nl (detailhandel)	Kerkstraat 29, Oud Gastel	Milieucategorie 1, grootste afstand 0 meter	Circa 35 meter
Ligne Netwerk Notarissen	Kolonel Den Oudenstraat 24, Oud-Gastel	Milieucategorie 1, grootste afstand 0 meter	Circa 90 meter
Begraafplaats H. Laurentius	Korte Dreef, Oud Gastel	Milieucategorie 1, grootste afstand 0 meter	Circa 25 meter
H. Laurentius kerk	Kerkstraat 3, Oud Gastel	Milieucategorie 2, grootste afstand 10 meter	Circa 55 meter
Bloemenzaak	Kerkstraat 33, Oud Gastel	Milieucategorie 2, grootste afstand 10 meter	Circa 65 meter
Autospuiterij	Kerkstraat 15, Oud Gastel	Milieucategorie 3.1, grootste afstand 30 meter	Circa 33 meter

Geconcludeerd wordt dat de planlocatie niet binnen een milieucontour is gelegen van een bedrijf in de omgeving. Omgekeerd ligt er ook geen (milieu)gevoelige functie in de milieucontour van een fysiotherapiepraktijk, aangezien de richtafstand bij een fysiotherapiepraktijk (milieucategorie 1) 0 meter is in gemengd gebied. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.5.2 Onderzoek

Op de risicokaart is te zien welke risicobronnen met gevaarlijke stoffen er in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Op figuur 4.3 (een uitsnede van deze risicokaart) is te zien dat het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen van de A17 en de N641. Het plangebied is gelegen op een afstand van 1700 meter de rijksweg A17 welke onderdeel uitmaakt van het Basisnet. Aangezien het totale invloedsgebied van de A17 4000 meter bedraagt ligt de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van de A17. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen 200 meter van de Provinciale weg N641, op circa 180 meter, waarover significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt en dus onderdeel uitmaakt van het Bevt (niet van het Basisnet).



Figuur 4.3, risicokaart (bron:risicokaart.nl)

4.5.3 Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de A17 en de N641 waarvoor conform het Bevt advies moet worden gevraagd aan de Veiligheidsregio. De aanvraag van dit advies ligt bij de Veiligheidsregio. Het uiteindelijke advies zal als bijlage gevoegd worden bij het vast te stellen bestemmingsplan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).'

4.6.2 Onderzoek

Er is door een ecooloog van BRO een QuickScan flora en fauna⁴ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soort-groepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.7.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3⁵.

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met kwik, lood en PAK. De ondergrond is licht verhoogd met kwik en lood. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met molybdeen. Na dossieronderzoek en uitgevoerde veldinspectie is geen informatie naar vo-

⁴ Quickscan flora en fauna 'Msg. Meeuwissenstraat 6' te Oud Gastel, 16 juli 2018, BRO.

⁵ RAPPORT Verkennend bodemonderzoek Monseigneur Meeuwissenstraat 2-6 Oud Gastel

ren gekomen dat ter plaatse van de onderzoek locatie asbest in de bodem te verwachten is. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

4.7.3 Doorwerking plangebied

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond licht verhoogd is met kwik, lood en PAK en de ondergrond met kwik en lood. De locatie wordt aangemerkt als onverdacht met betrekking tot asbest, in het freatisch grondwater is molybdeen gevonden. De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Waterschap Brabantse Delta

Het plangebied valt onder het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap Brabantse Delta zet in op veilige dijken en kades, zuivert rioolwater en bewaakt de kwaliteit van het oppervlaktewater en regelt de hoogte van het water in Midden- en West-Brabant. De compensatieplicht is 600 m³ per hectare toename verhard oppervlak. Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheers van vaarwegen. Het watersysteembeheer – waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

In de keur zijn keurkaarten met beschermde gebieden opgenomen. Binnen het beschermingsplangebied is één perceel (perceelnummer G 1584) aangemerkt als beschermd gebied waterhuishouding, waarvoor beperkingen op basis van de Keur van toepassing zijn.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van het verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2019

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, vastgesteld in november 2013, is een gezamenlijk plan binnen de Waterkering West en vormt één van de stappen op weg naar een verdergaande, structurele werking binnen de regio. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot stedelijk waterbeheer is gebaseerd op drie wettelijke zorgplichten die in de kern neerkomen op:

1. Het inzamelen en transporteren van afvalwater, waarbij overlast voor de gemeenschap en vuilemissie naar andere deelsystemen worden beperkt tot een minimum.
2. Het doelmatig inzamelen en transporteren van afvloeiend hemelwater, waarbij hemelwater zo veel mogelijk lokaal wordt vastgehouden, geborgen en afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater.
3. Het treffen van doelmatige maatregelen indien de grondwaterstand in de openbare ruimte structureel nadelige gevolgen heeft voor de bestemming van een perceel en dit bij nieuwbouwlocaties en inbreidingen voorkomen.

De inzameling, transport en zuivering van (afval-)water is van groot belang voor een gezonde, veilige en comfortabele leefomgeving. De gemeente streeft naar het op orde houden van het systeem voor de inzameling en het transport van afvalwater en regenwater en waar nodig het verbeteren van het systeemfunctioneren om wateroverlast en te grote milieubelasting nu en in de toekomst te voorkomen. Het is van belang dat maatregelen en werkzaamheden doelmatig en kostenefficiënt worden uitgevoerd om dit doel te bereiken.

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de perceeleigenaar. Als van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden vereist dat het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater wordt gebracht zal de gemeente zorgen voor een geschikte voorziening voor de afvoer van het hemelwater, mits dat op een doelmatige manier kan. Deze primaire verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar geldt vooral in nieuwe situaties. Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer (projectontwikkelaar, particulier of gemeente) dus verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling.

4.8.2 Doorwerking plangebied

De verharding binnen het plangebied zal nauwelijks toenemen, watercompensatie is daarom niet verplicht. Het is niet nodig aanvullend onderzoek te doen, het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Er zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

4.9.2 Archeologie

De gemeente Halderberge heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Het plangebied wordt aangeduid als “bebouwd gebied”. Er is geen sprake van een middelhoge- en of hoge verwachtingswaarde. Het is daarom niet nodig archeologisch onderzoek te doen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9.3 Cultuurhistorie

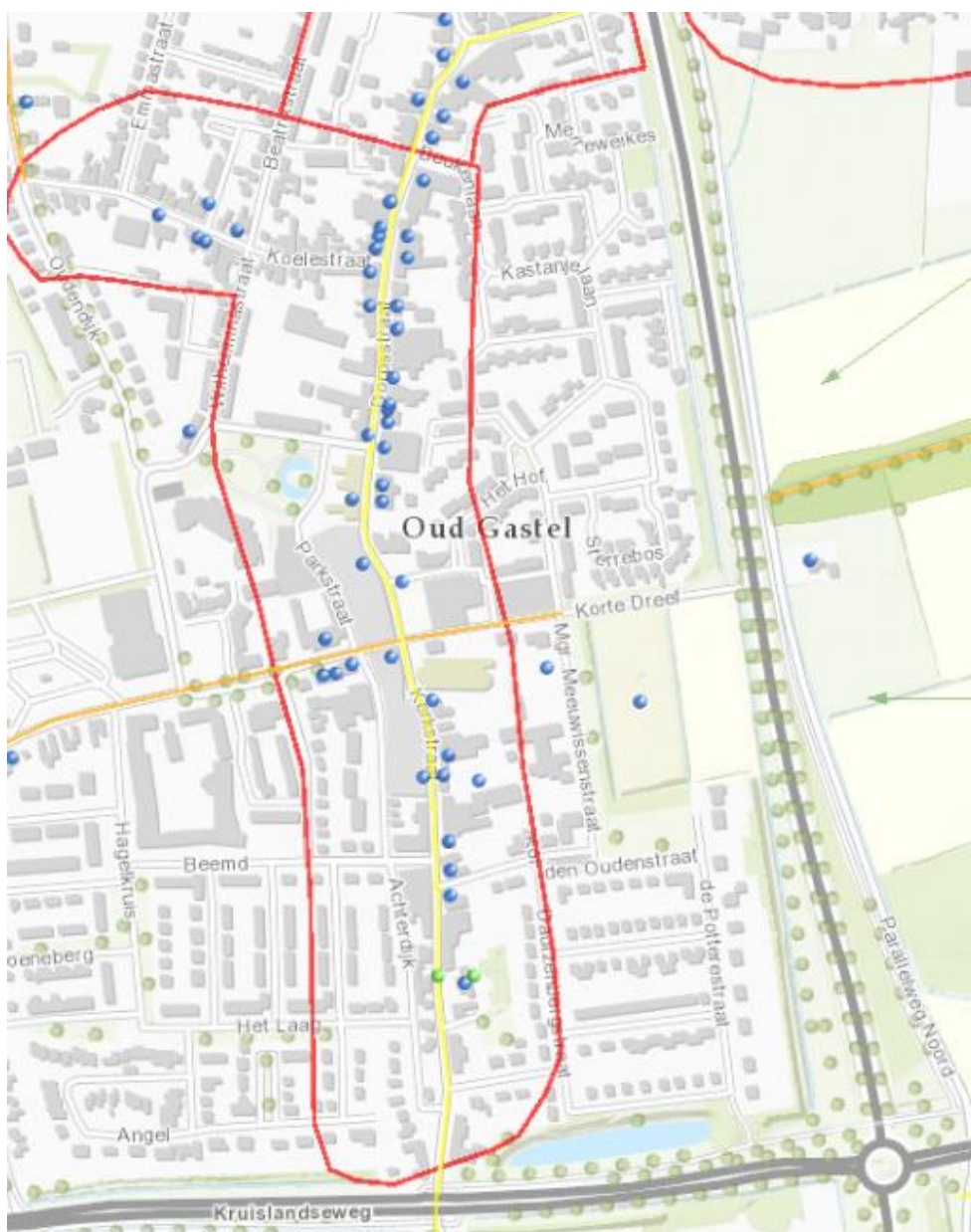
De gemeente Halderberge heeft de beleidsnota cultureel erfgoed “Inspirerend verleden” opgesteld (vastgesteld op 22 september 2011). Er dient zorgvuldig omgegaan te worden met aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Halderberge. Cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit 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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) staan alle cultuurhistorische waarden van de provincie Noord-Brabant. De CHW geeft de meest recente erfgoed informatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten. Op de cultuurhistoriekaart (figuur 4.4) en de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 4.5) heeft het plangebied geen specifieke aanduiding.

Het plan sluit aan bij het stedenbouwkundig patroon van de omgeving (hoofdstuk 2) en doet geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorische waarden, zoals de nabijgelegen begraafplaats op de Korte Dreef en de Sint-Laurentiuskerk te Oud Gastel.

Het plan is in lijn met de beleidsnota cultureel erfgoed.



Figuur 4.4, cultuurhistoriekaart (bron: gemeente Halderberge).



Figuur 4.5, Cultuurhistorische Waardenkaart CHW (Bron: Provincie Noord-Brabant)

4.10 M.e.r.-plicht

Met dit planvoornemen wordt de bouw van een nieuwe woning en de uitbreiding van een fysiotherapiepraktijk mogelijk gemaakt. Ook is in dit plan een nieuwe weg opgenomen, die loopt vanaf de achterzijde van de Kerkstraat 23-25 naar de Monseigneur Meeuwissenstraat. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht.

Doorwerking plangebied

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteit en bijbehorende milieueffecten beschreven. De voorgenomen activiteit komt niet voor in Bijlage D van Besluit m.e.r. en de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen zijn zodanig, dat een vormvrije m.e.r. beoordeling niet noodzakelijk wordt geacht.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.1 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel'. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Halderberge nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Bijvoorbeeld algemene regels over ondergronds bouwen en een algemene gebruiksregel waarin wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden beschouwd.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.2 Bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Gemengd (artikel 3)

Een klein gedeelte in het westen van het plangebied heeft de bestemming gemengd. Deze grond hoort bij de bestemming gemengd gelegen aan de Kerkstraat. Op de grond binnen het plangebied ligt geen bouwvlak en geen aanduiding 'bijgebouwen'. Er zijn daarom alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen) toegestaan.

Maatschappelijk (artikel 4)

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming maatschappelijk. De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, ondersteunende horeca en bijbehorende voorzieningen. De bestemming met bijbehorende regels is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' met uitzondering van de beperking van het maximale bebouwingspercentage (25%). Het bouwvlak is strak om de bestaande en gewenste uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk gelegd. Alleen binnen dit bouwvlak mag het hoofdgebouw gerealiseerd worden (en eventuele bijgebouwen). Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden.

Verkeer (artikel 5)

Op de noordelijke gronden in het plangebied ligt de bestemming verkeer. Deze gronden zijn voornamelijk bedoeld voor wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. Zoals bijvoorbeeld nutsvoorzieningen.

Wonen (artikel 6)

Een gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor wonen en bijbehorende voorzieningen. Het bestemmingsplan staat één woning toe. Er is één bouwvlak opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ook binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het plan te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van andere. De gemeenteraad van Halderberge heeft met de jaarrekening 2017 de grondexploitatie-berekening geactualiseerd per 31-12-2017. Dit betekent dat de grondexploitatie naar verwachting zal sluiten met een negatief saldo. Voor dit tekort is een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve Grondbedrijf. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het initiatief betreft de bouw van een nieuwe woning, de uitbreiding van een fysiotherapiepraktijk en de aanleg van een nieuwe weg. Met de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen stelt het Bro een kostenverhaal verplicht. De gehele locatie is volledig in eigendom van de gemeente. Kostenverhaal vindt plaats door uitgifte van grond.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft van 18 juli 2018 gedurende een periode van zes weken (t/m 29 augustus) ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan is ook aangeboden aan diverse instantie voor het wettelijk vooroverleg. De provincie Noord-Brabant, de Brandweer Midden en West-Brabant, DNWG Infra B.V., Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en Gasunie hebben geen opmerkingen over het plan.

Het Waterschap Brabantse Delta komt tot de volgende conclusies:

1. Er is nauwelijks sprake van een toename van verharding, waardoor er op basis van het beleid van het Waterschap geen compensatie aangelegd hoeft te worden.
2. Er wordt in de toelichting aangegeven dat regenwater gescheiden wordt afgevoerd. Omdat er momenteel nog een gemengd rioolstelsel aanwezig is, zal dit nog gezamenlijk worden afgevoerd.
3. Er is geen oppervlaktewater in de directe nabijheid waar effecten te verwachten zijn.

De ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve effecten op het watersysteem en daarom wordt positief geadviseerd.

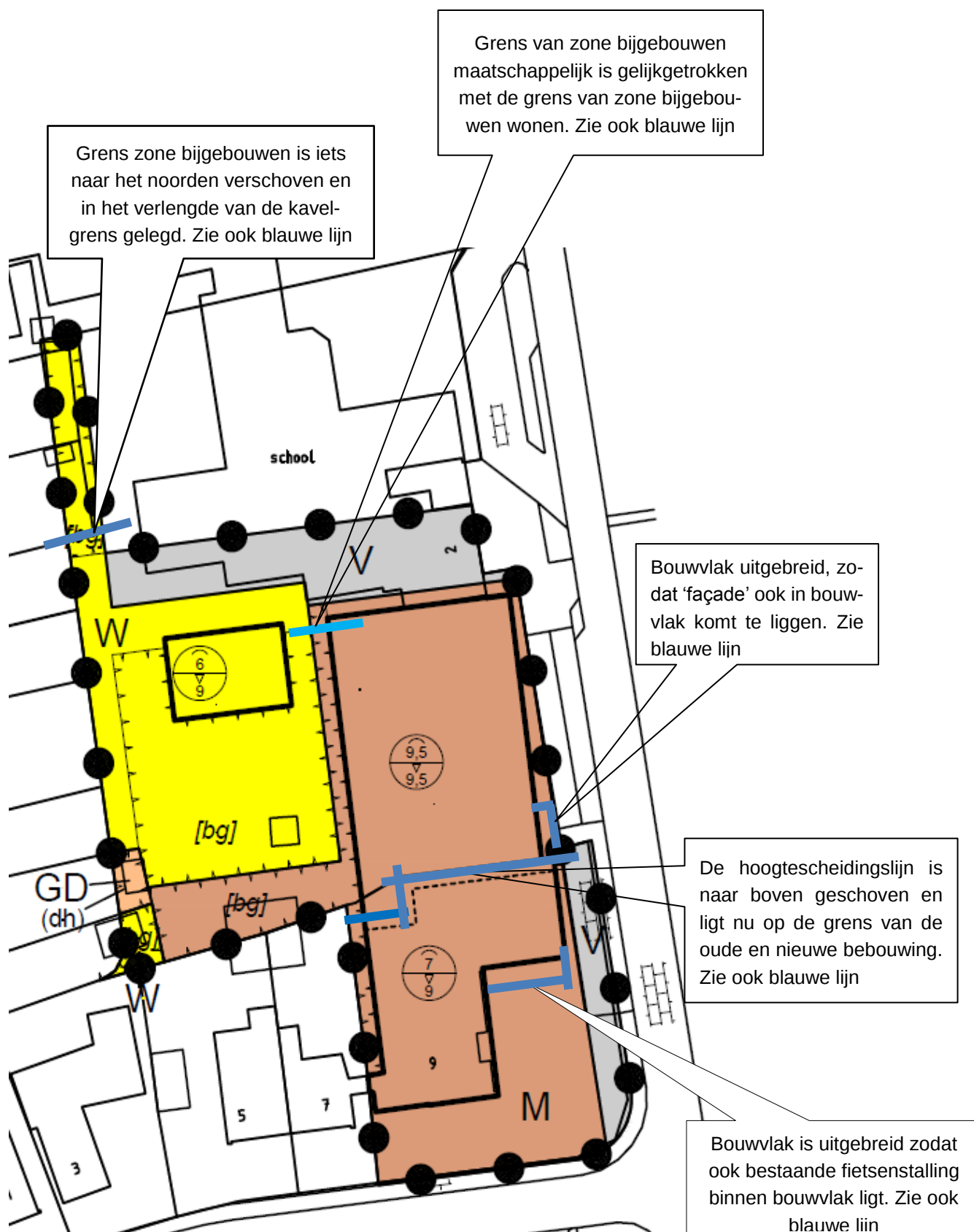
Verder doet het Waterschap de volgende suggesties. Ondanks de beperkte ruimte op het perceel zijn er mogelijkheden om de gebouwen en het terrein duurzamer in te richten. Dit zijn mogelijke kansen:

1. Gebruik maken van water passerende verharding om regenwater te laten infiltreren in de bodem, en niet versneld af te voeren naar het riool
2. Aanleggen van een groen dak, zodat regenwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden. Daarnaast heeft een groen dak een koelend effect tijdens droogte.
3. De woning heeft voldoende ruimte om regenwater van het dak in de tuin op te vangen en te infiltreren, zodat schoon regenwater niet meer wordt afgevoerd in het gemengde rioolstelsel.

Gevraagd wordt om deze punten mee te nemen in de uitwerking om zo duurzaamheid concreet te maken.

Er zijn enkele kleine ambtshalve aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

- a. In de regels zijn definities opgenomen van de begrippen 'achtererfgebied' en 'erf'. Dit om het bouwingsgebied goed te kunnen bepalen. De nieuwe begrippen met definitie zijn te vinden in artikel 1 van de regels.
- b. Verder is in artikel 1 het begrip 'maatschappelijk' opgenomen en gedefinieerd ter verduidelijking van artikel 4 van de regels.
- c. Op de volgende pagina zijn de wijzigingen van de verbeelding globaal opgenomen.



Het gewijzigde bestemmingsplan is vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld.

7.2 Beroep

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

