

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35

4811 GB Breda

*telefoon* 076 – 5225262

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

# **Gemeente Halderberge**

## **Bestemmingsplan**

### **“Dorpsstraat 37 Oud Gastel”**

Projectnummer: 194470

Datum: 24 juni 2021



# **Gemeente Halderberge**

## **Bestemmingsplan**

### **“Dorpsstraat 37” te Oud Gastel**

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr.: NL.IMRO.1655.BP3016-C001

d.d.: 24-06-2021

Projectleider: Dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders

Projectmedewerker: Dhr. mr. M.J.A.B. Elsman

Status: Vastgesteld



**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Beschrijving huidige situatie	5
2.3	Beoogde situatie plangebied	6
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	6
2.5	Parkeren & verkeer	8
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	24
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN</b>	<b>29</b>
4.1	Inleiding	29
4.2	Bodem	29
4.3	Waterhuishouding	31
4.4	Cultuurhistorie	36
4.5	Archeologie	38
4.6	Ecologie	41
4.7	Wegverkeerslawaaï	42
4.8	Bedrijven en milieuzonering	44
4.9	Externe veiligheid	45
4.10	Luchtkwaliteit	48
4.11	Kabels en leidingen	49
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	50
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>	<b>53</b>
5.1	Inleiding	53
5.2	Opbouw van de regels	53
5.3	Regels	53
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>57</b>
6.1	Inleiding	57
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	57
6.3	Economische uitvoerbaarheid	57
<b>7</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>59</b>
7.1	Vooroverleg	59
7.2	Omgevingsdialoog	59
7.3	Zienswijzen	60

## Bijlagen

Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek noordzijde, Wematech Bodem Adviseurs, februari 2021

Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek zuidzijde, Wematech Bodem Adviseurs, maart 2020

Bijlage 3 - Berekening waterberging, Geo Infra, januari 2021

Bijlage 4 - Onderzoek archeologie, ADC Archeoprojecten, mei 2020

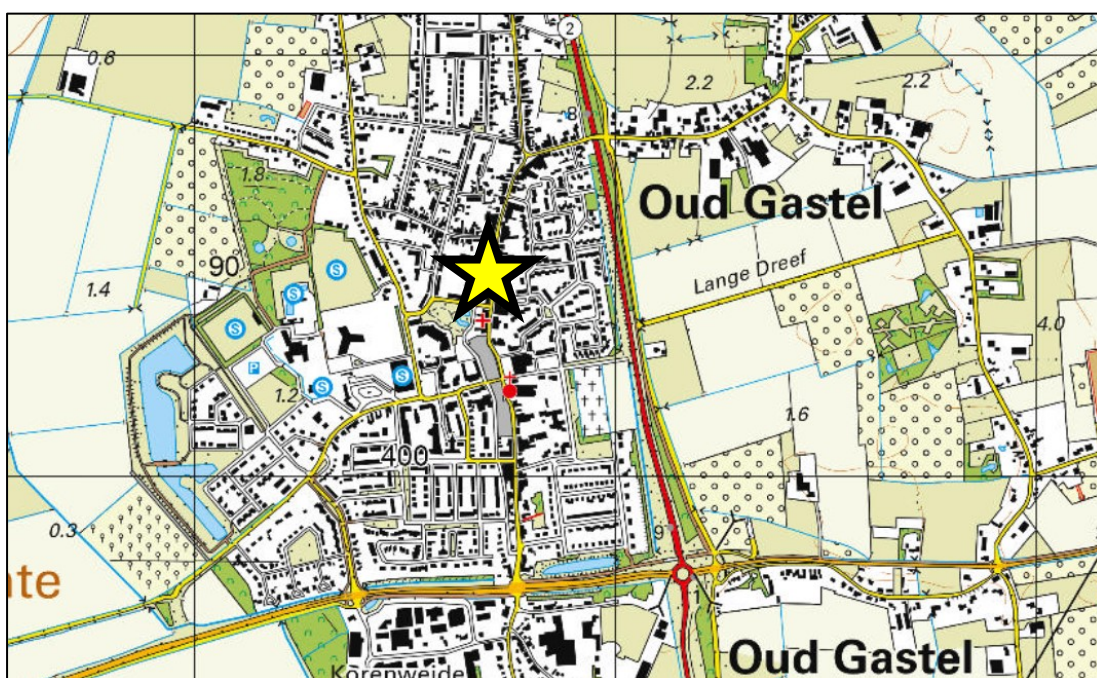
Bijlage 5 - Handreiking woningbouw en AERIUS, Rijksoverheid, januari 2020

Bijlage 6 - Quicksan soortenbescherming, Veldbiologische Werken, december 2019

Bijlage 7 - Memo wegverkeerslawaaï, Wematech Milieu Adviseurs, april 2020

Bijlage 8 - Standaardadvies 2020 Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, december 2019

Bijlage 9 - Vooroverlegreacties, september / oktober 2020



*Uitsnede topografische kaart omgeving Oud Gastel. Met de gele ster is globaal de locatie van het plangebied geduid. Bron: toptijdreis.nl, 2020.*



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

In de kern Oud Gastel, gemeente Halderberge, is aan de Dorpsstraat 37 en 37a de bedrijfsbebouwing met bedrijfswoning aanwezig van een voormalige drukkerij. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te amoveren en ter plaatse te voorzien in een herontwikkeling. Deze herontwikkeling omvat de bouw van 12 levensloopbestendige woningen met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. De bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet naar een burgerwoning.

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Compositie 5 stedenbouw b.v. een verkavelingsvoorstel gemaakt. Mede aan de hand van dit voorstel is door het college van burgemeester en wethouders per brief d.d. 19 februari 2020 kenbaar gemaakt dat principemedewerking kan worden verleend aan het initiatief. In dit besluit speelde tevens mee dat eerder al 10 woningen waren gereserveerd voor deze locatie. Besloten is om 2 extra woningen toe te voegen in het woningbouwprogramma om de bouw van de 12 nieuwe woningen mogelijk te kunnen maken.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat in Oud Gastel en wordt aan de oostzijde begrensd door deze weg. De overige plangrenzen worden gevormd door de perceelsgrenzen met de omliggende woon- en winkelpanden. De percelen die tot het plangebied behoren staan kadastraal bekend als gemeente Gastel, sectie D, nummers 4944, 5797, 6278, 6297 en 6281 en hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 3.940 m<sup>2</sup>. De drukkerij en bedrijfswoning zijn gelegen op de percelen 4944, 6278 en 6279. De twee andere percelen zijn momenteel in gebruik als tuin.

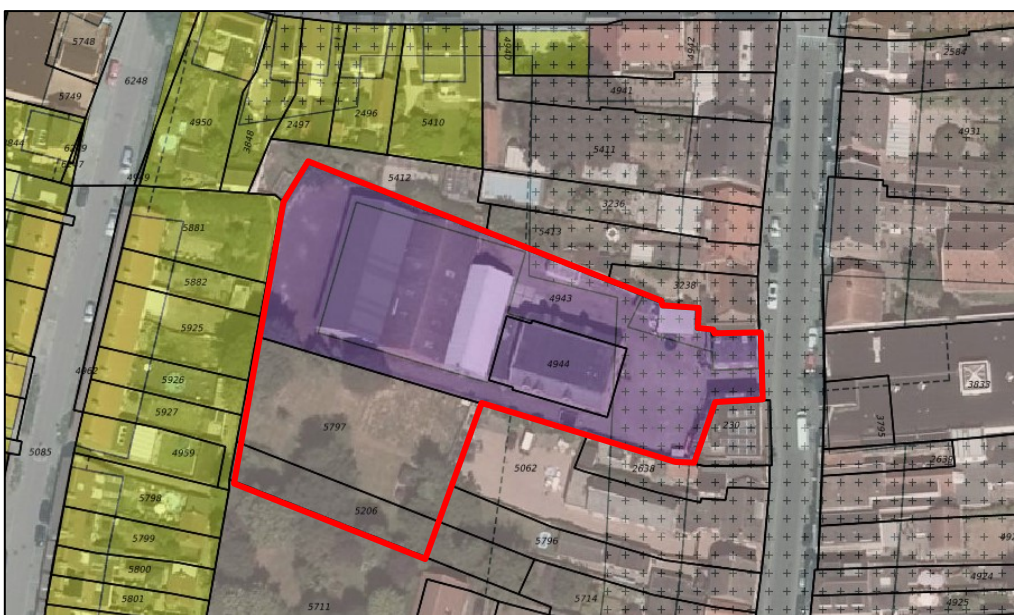


Satellietfoto met kadastrale nummers. Het plangebied is rood omkaderd. Bron: StreetSmart, 2020.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Kom Oud Gastel” (vastgesteld 20 april 2017) van de gemeente Halderberge. In dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied bestemd als ‘Bedrijf’ met een bouwvlak en functiaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - drukkerij’. De bestaande bedrijfswoning heeft de functiaanduiding ‘bedrijfswoning’. De gronden ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied zijn bestemd als ‘Centrum’ zonder bouwvlak.

Via een in de bestemming ‘Bedrijf’ opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6) is het mogelijk deze bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’, zodat ter plaatse woningen kunnen worden gerealiseerd. In de bestemming ‘Centrum’ ontbreekt een dergelijke bevoegdheid echter. De bouw- noch gebruiksregels zijn toereikend. De realisatie van het planvoornemen als geheel is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om het voorgenomen initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan “Dorpsstraat 37” betreft dit nieuwe bestemmingsplan.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Kom Oud Gastel” met rood omkaderd weergegeven het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.*

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing en de aspecten verkeer en parkeren.

### 2.2 Beschrijving huidige situatie

Op het noordelijke deel van het plangebied is momenteel de drukkerij aanwezig. Dit pand is begin jaren 80 van de vorige eeuw gebouwd en later nog uitgebouwd. De ruimte rondom het gebouw is vrijwel volledig verhard en wordt gebruikt voor parkeren en opslag. Zowel de bebouwing als de verharding zijn verouderd geraakt. Aan de zijde van de weg staat de bestaande bedrijfswoning met bedrijfsgebouw, beide uit 1935. Deze bebouwing is goed onderhouden en past binnen het straatbeeld van de Dorpsstraat. De overgang aan de achterzijde van de woning met het buitenterrein van de drukkerij is echter rommelig. Aan de zuidoostzijde van het perceel bevindt zich, pal achter Dorpsstraat 35a, een transformatorstation, dat behouden blijft.

Het zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit een grasveld met enkele bomen en struiken en een houten schuurtje. Verder is dit perceel onbebouwd en in gebruik als tuin. Het zuidelijke en noordelijke deel van het plangebied worden op dit moment van elkaar gescheiden door middel van een metalen gaasomheining.



### 2.3 Beoogde situatie plangebied

De beoogde situatie gaat uit van de sloop van de aanwezige bebouwing, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning met bijgebouw. Deze wordt omgezet naar een burgerwoning en voorzien van een achtererf. De woning wordt niet verbouwd. In de rest van het plangebied is ruimte voor de realisatie van in totaal 12 nieuwe levensloopbestendige woningen, parkeer- en groenvoorzieningen. Ter ontsluiting van de nieuwe woningen wordt voorzien in een nieuwe ontsluitingsweg tussen de bestaande bedrijfswoning op nummer 37 en het aangrenzende pand op nummer 35a door.



Verkavelingstekening plangebied. Bron: Zonzuid Architecten

### 2.4 Stedenbouwkundige inpassing

#### *Ruimtelijke hoofdopzet*

De ruimtelijke hoofdopzet van het plan wordt bepaald door een nieuwe dwarsstraat die op de Dorpsstraat aansluit, met ten noorden en zuiden van de straat de nieuwe woningen. De entree wordt gekenmerkt door een groene aankleding en een lichte knik in de weg, waardoor een besloten hofje ontstaat. Vanaf de Dorpsstraat is de nieuwe bebouwing evenwel zichtbaar, zodat contact tussen het hofje en de Dorpsstraat mogelijk is.

In het straatprofiel alsmede ter inpassing van de parkeervoorzieningen is ruimte voor een aankleding met bomen en hagen. Wat betreft situering, massaopbouw en straatprofiel is rekening gehouden met de aangrenzende bebouwing en het karakter van de dorpse omgeving. De criteria uit de Welstandnota (Woongebieden / Historische gebieden) zijn in acht genomen, waarbij kan worden opgemerkt dat het plan gezien de beschutte ligging slechts een zeer geringe wijziging in het straatbeeld aan de Dorpsstraat betekent. De bestaande woning op nummer 37 blijft behouden en wordt voorzien van een eigen achtertuin.



### *Situering*

Aan elke zijde van de straat worden 6 woningen gepositioneerd die met de voorgevels op de nieuwe straat zijn gericht. De kavels zijn noord-zuid georiënteerd, waarbij de kavels aan de noordzijde breder zijn dan die aan zuidzijde. De kavels variëren in diepte van 18 meter aan de zuidzijde tot 20 meter aan de noordzijde. De zuidelijke kavels kijken aan de zuidzijde uit over de open en groene inrichting van de aldaar gelegen percelen. De noordelijke kavels grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat 39 t/m 43. De nieuwbouw komt op ruim voldoende afstand te liggen van de bestaande woningen in de omgeving.

### *Massaopbouw*

Alle 12 nieuwe woningen betreffen levensloopbestendige woningen in één bouwlaag zonder kap. Hierdoor zal nergens sprake zijn van inkijk vanaf de woningen in de omliggende tuinen en is de privacy daarvan gewaarborgd. De woningen aan de noordzijde zijn circa 9,5 meter breed en maximaal 16 meter diep. De woningen ten zuiden van de nieuw straat zijn circa 6,5 meter breed en maximaal 15 meter diep.



*Impressies nieuwe woningen. Bron: Zonezuid Architecten*

### *Straatprofiel*

De ontsluiting voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer vindt aan de oostzijde plaats via de nieuwe woonstraat op de Dorpsstraat. Voor langzaam verkeer is er tevens een ontsluiting aan de westzijde, aansluitend op de bestaande brandgang aldaar. De breedte van de rijbaan varieert van 4 meter nabij de entree tot 6 meter nabij de parkeervakken aan de westzijde. Het gedeelte van de straat waaraan de woningen zijn gelegen kent een rijbaan van 5 meter breed. Er is, gelet op de verkeersluwe situatie, niet voorzien in een apart voetpad langs de rijbaan.

### *Openbare ruimte*

Op de erfafscheidingen van de eigen percelen komt gaashekwerk met klimmende beplanting (hedera). In de openbare ruimte bestaat het groen uit lage groene hagen en lage beplanting (bodembedekker). Tevens komen er diverse bomen, waaronder sierperen.

### *Duurzaamheid*

In het bouwplan is veel aandacht geschonken aan duurzaamheid. Alle woningen zijn energiezuinig en gasloos uitgevoerd. Het uitgebreide pakket aan diverse energiebesparende maatregelen die zijn toegepast, zoals HR++ beglazing, hoogwaardige isolatie en energiebesparende installaties geeft de woning het groene certificaat A. De woningen worden voorzien van luchtwarmtepompen welke zorgen voor de verwarming en het warmtapwater. Luchtwarmtepompen besparen gas maar verbruiken ook stroom. Dit is weer te compenseren door zonnepanelen. Daarnaast worden de woningen voorzien van een duurzaam ventilatiesysteem.

## **2.5 Parkeren & verkeer**

### *2.5.1 Parkeren*

#### *Toetsingskader*

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

#### *Beoordeling*

Door de gemeente Halderberge zijn in de 'Kadernota Parkeren 2017-2021' d.d. 9 februari 2017 parkeernormen gesteld waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de destijds geldende publicatie van het CROW. De kadernota onderscheidt parkeernormen voor het gebied 'Gebied A Centrum Oudenbosch', 'Gebied B Oudenbosch' en 'Gebied C overig'. Het plangebied is blijkens de bijbehorende kaart gelegen in het gebied 'Gebied C overig'. In de bijlage bij de kadernota zijn de parkeernormen per functie benoemd. Voor de functie woningen gelden de navolgende parkeercijfers.

Functie	Gebied A Centrum Oudenbosch	Gebied B Oudenbosch	Gebied C overig	Bezoekers (openbaar toegankelijk)	Eenheid	Opmerking
<b>Woningen</b>						
Woning < 90 m <sup>2</sup>	1,5	1,9	2,1	0,3	woning	
Woning > 90m <sup>2</sup>	1,7	2,1	2,3	0,3	woning	
Serviceflat/aanleunwoning	0,5	1,0	1,0	0,3	woning	
Kamerverhuur (nieuwe norm)	0,8	0,8	0,8	0,2	kamer	

Parkeernormen voor de functie woningen per deelgebied. Rood omkaderd zijn de relevante parkeernormen voor onderhavig initiatief. Bron: bijlage 1 'Kadernota Parkeren 2017-2021' van de gemeente Halderberge.

De woningen aan de zuidzijde hebben een vloeroppervlak kleiner dan 90 m<sup>2</sup> en die aan de noordzijde een vloeroppervlak groter dan 90 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dienen derhalve  $((6 \times 2,1) + (6 \times 2,3) = 12,6 + 13,8 = 26,4 =) 27$  parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied worden 23 openbare parkeerplaatsen aangelegd en 6 parkeerplaatsen bij de 6 woningen aan de noordzijde (één per woning). Conform de Kadernota Parkeren 2017-2021 mogen deze parkeerplaatsen, in de vorm van een enkele oprit zonder garage, worden berekend als 0,8 parkeerplaatsen. Derhalve tellen de 6 parkeerplaatsen bij deze woningen mee als  $(6 \times 0,8 =) 4,8$  parkeerplaatsen. De openbare ruimte en daarmee ook de 23 openbare parkeerplaatsen komen in gezamenlijk eigendom van de bewoners. Daarmee liggen alle parkeerparkeerplaatsen op eigen terrein.

Het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen binnen het plangebied bedraagt daarmee  $(23 + 4,8 = 27,8 =) 27$  parkeerplaatsen. Derhalve wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

### Conclusie

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de parkeernorm zoals gesteld in de 'Kadernota Parkeren 2017-2021' van de gemeente Halderberge. Realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels.

## 2.5.2 Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is, op basis van de 'Kadernota Parkeren 2017-2021' van de gemeente Halderberge, gelegen in de bebouwde kom van Oud Gastel en te typeren als weinig stedelijk. Ter plaatse van het plangebied is momenteel een drukkerij gevestigd. Voor een 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' geldt in weinig stedelijke gebied in het centrum een verkeersgeneratie van maximaal 8,0 voertuigbewegingen per etmaal (vpe) per 100 m<sup>2</sup> bvo. De drukkerij heeft een bvo van circa 1.082 m<sup>2</sup>, zodat deze in totaal  $(1.082/100 \times 8 =) 86,56$  vpe genereert.

In de beoogde situatie is sprake van 12 koopwoningen die als tussen- of hoekwoning beschouwd kunnen worden. Hieraan is een maximale verkeersgeneratie verbonden van 7,6 vpe per woning. In totaal genereert het plan daarmee (12 x 7,6 =) 91,2 vpe. In vergelijking met de huidige situatie is ten gevolge van het plan derhalve sprake van een toename van 4,64 vpe. Deze toename is dermate gering dat de afwikkeling van het verkeer via de Dorpsstraat niet in het geding gaat komen.

In de berekening van de verkeersgeneratie is de bestaande woning buiten beschouwing gelaten, aangezien daarin geen wijzigingen optreden.



*Impressie verkeersbeeld Dorpsstraat ter hoogte van de entree tot het plangebied*



## **3 BELEIDSKADER**

### **3.1 Inleiding**

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

### **3.2 Rijksbeleid**

#### *3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

##### *Toetsingskader*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijksweg een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

### *3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012*

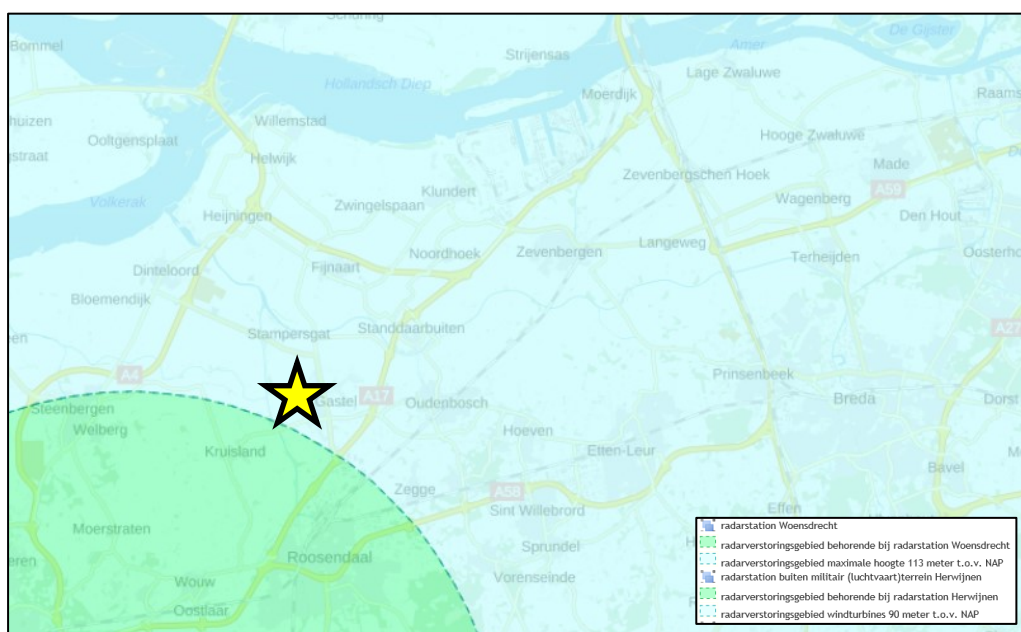
#### *Toetsingskader*

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

### Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen. Vanuit het radarstation Woensdrecht gelden eveneens geen belemmeringen nu de maximale bouwhoogte 113 meter bedraagt voor alle bouwwerken. Deze bouwhoogte wordt niet bereikt met onderhavig planvoornemen.



Ligging van Oud Gastel binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht en Herwijnen. Met de gele ster wordt het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

### 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

#### Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste

leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

### *Beoordeling*

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

#### a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de planologische toevoeging van 12 woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

#### b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime,

blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

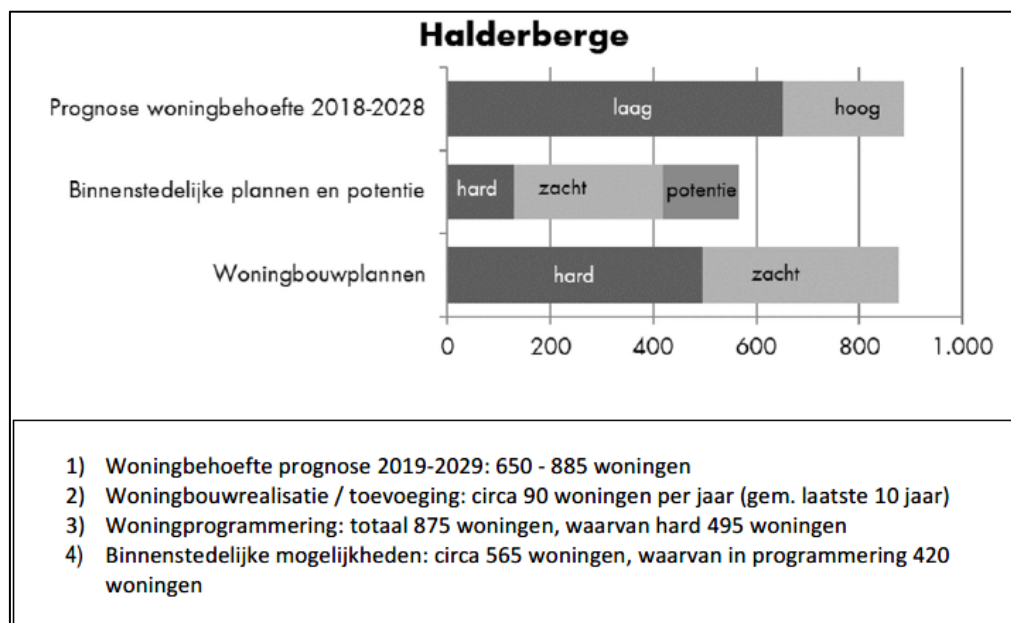
Het plangebied heeft thans de bestemming 'Bedrijf' en 'Centrum'. Gronden binnen de bedrijfsbestemming zijn met name bedoeld voor bedrijven en bedrijfsgebouwen, waaronder de nu nog aanwezige bebouwing ten behoeve van de voormalige drukkerij. Gronden binnen de centrumbestemming zijn met name bedoeld voor kantoren, detailhandel, dienstverlening en wonen. Ter plaatse mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een bouwvlak of binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Een bouwvlak of de genoemde bouwaanduiding is echter niet aanwezig binnen de centrumbestemming. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 12 woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

De behoefte aan woningen wordt in de subregio West (van West-Brabant) bepaald aan de hand van het 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2020' d.d. 22 november 2019. Hierin stemt de gemeente Halderberge het woningbouwprogramma in regionaal verband af met andere gemeenten in de regio West-Brabant West.

De focus is daarbij gericht op een vijftal opgaven/ambities. Tweemaal per jaar wordt de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering met elkaar gedeeld, besproken en afgestemd. Via een regionale aanpak worden jaarlijks de mogelijkheden ten aanzien van leegstand en transformatie in beeld gebracht. Ook wordt regionaal werk gemaakt van de huisvesting van arbeidsmigranten. Nieuw in het perspectief is de regionale aanpak met betrekking tot nieuwe woonvormen en zelfbouw. Tenslotte maken – als vijfde lijn – inspiratie en informatie-uitwisseling over een (meer) toekomstbestendige woningvoorraad deel uit van de 'doe-agenda-2020', die in het perspectief is opgenomen.



*Woningbehoefteprognose gemeente Halderberge. Bron: 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2020'.*

In het woningbouwprogramma van Halderberge staat de ambitie om ruim 1.000 woningen te realiseren de komende 10 jaar. Ruim 60% van de plannen zitten op inbreidingslocaties. In het programma is er naar verwachting nog voldoende flexibele ruimte voor transformatie. Eenmaal per jaar vindt er een actualisatie van de woningbehoefte plaats door het uitvoeren van de woningbehoeftepeilingen, op basis van de actuele informatie wordt het woningbouwprogramma bijgesteld.

Onderhavig plan behelst de realisatie van 12 nieuwe woningen en de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan is opgenomen in het actuele gemeentelijke woningbouwprogramma, zoals onderstaand weergegeven voor Oud Gastel.

Oud Gastel	Oud Gastel Centrum	zacht	32
	vm. Linde/ Joannesschool	zacht	30
	Oud Gastel Noord	hard	139
	Rozenhof (Blankershove)	hard	15
	Oudendijk 58-60	zacht	7
	Oudendijk 58-60	zacht	-2
	Oudendijk 66	zacht	2
	Dorpsstraat 38/40	zacht	10
	Korte Dreef 2	hard	1
	De Schouw	hard	3
	Koelestraat 48	zacht	2
	Dorpsstraat 37	zacht	12
	Broekestraatje 3	zacht	1
	Kerkstraat 14	zacht	2
	Molenweide	zacht	2
	Kerkstraat 67a	zacht	3
	Kerkstraat 10	zacht	1
<b>Totaal Oud Gastel</b>			<b>260</b>

*Woningbouwprogramma gemeente Halderberge 2018-2028, waarin het plan aan de Dorpsstraat 37 is opgenomen.*

De behoefte aan type woningen is onderzocht in de 'Woningbehoeftepeiling 2019' (versie 20 december 2019). Door middel van een innovatieve en interactieve bijeenkomst met lokale en regionale partijen plaatsgevonden waarin de woningbehoeftepeiling van 2018 is geactualiseerd. Ontwikkelaars, makelaars, belangenorganisaties, financiële partijen, adviesraden, samenstichtingen, huurderbelangenvereniging en medewerkers van de gemeente Halderberge is de behoefte oftewel de vraagkant in beeld gebracht.

In 2019 zijn in de gemeente Halderberge 12.775 bewoonde woningen aanwezig. Deze woningvoorraad bestaat uit 65% koopwoningen, 29% sociale huurwoningen en 6% particuliere huurwoningen. Financiële partners en ontwikkelaars geven aan dat nieuwbouwwoningen zeer gewild zijn en in korte termijn worden verkocht. Er is in Oud Gastel vooral behoefte aan seniorenwoningen in het centrum van Oud Gastel, nabij voorzieningen en het liefst met een klein tuintje. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om kleine woningen, die voor senioren gelijkvloers moeten zijn. De behoefte aan dit type woning blijkt ook uit de trends en ontwikkelingen zoals gepresenteerd in de Woningbehoeftepeiling 2019. Hierin wordt geconstateerd dat mensen steeds ouder worden. Dit kan er toe leiden dat ouderen kiezen voor een andere woning of woonomgeving. Uit de peiling blijkt dat 55-plussers zich steeds meer bewust worden van de levensveranderingen die op een bepaald moment kunnen gaan ontstaan. Zij ervaren nu hoe hun ouders zorgbehoevend geraken en bijvoorbeeld de wens hebben om de badkamer en/of slaapkamer op de begane grond te realiseren. Steeds meer 55-plussers die verhuizen, kiezen voor een gelijkvloerse woning met een kleine buitenruimte. Dit met de gedachte dat zij daar zo lang mogelijk kunnen blijven wonen en er weinig aanpassingen aan de woning dienen te worden gedaan. (Levensloopbestendige) patio-woningen zijn dus populair onder deze doelgroep. Uit de peiling is gebleken dat de verhuisgeneidheid onder de 55 plussers (nog) niet zo groot is. Het toevoegen van patio-woningen zal dus in kleine fases moeten gebeuren om eerst deze verhuisweging en doorstroming op gang te brengen. Bij nieuwbouw van patio-woningen dient aandacht te worden besteed dat de woningen op de juiste locaties worden gerealiseerd, voornamelijk de nabijheid van voorzieningen is belangrijk.

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in 12 nieuwe en levensloopbestendige (patio)woningen. Het plangebied is gesitueerd in het centrum van Oud Gastel, nabij diverse voorzieningen. Dit type woning voor de beoogde doelgroep is blijkens de Woningbehoeftepeiling 2019 zeer goed passend op onderhavige locatie. Tegelijkertijd is het plan niet van dusdanige omvang dat de lage verhuisgeneidheid onder 55 plussers parten gaat spelen. Het plan past derhalve ook binnen de kwalitatieve behoefte aan woningen in Oud Gastel.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het vigerende bestemmingsplan maakt binnen het plangebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing mogelijk. Gelet daarop is het

onderhavige plangebied gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Oud Gastel. De Ladder hoeft niet verder te worden doorlopen.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan woningen en wordt gerealiseerd binnen het 'bestaand stedelijk gebied'.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018**

##### *Toetsingskader*

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

##### *Beoordeling*

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 12 nieuwe woningen op een inbreidingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en zijn gesitueerd nabij diverse



centrumvoorzieningen. De woningen worden hoofdzakelijk gerealiseerd op een voormalige bedrijfslocatie. Hiermee wordt verdere leegstand en verloedering van de bestaande bebouwing voorkomen waardoor bestaande kwaliteiten behouden blijven. Het planvoornemen past daarmee binnen de omgevingsvisie.

#### Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant

### 3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

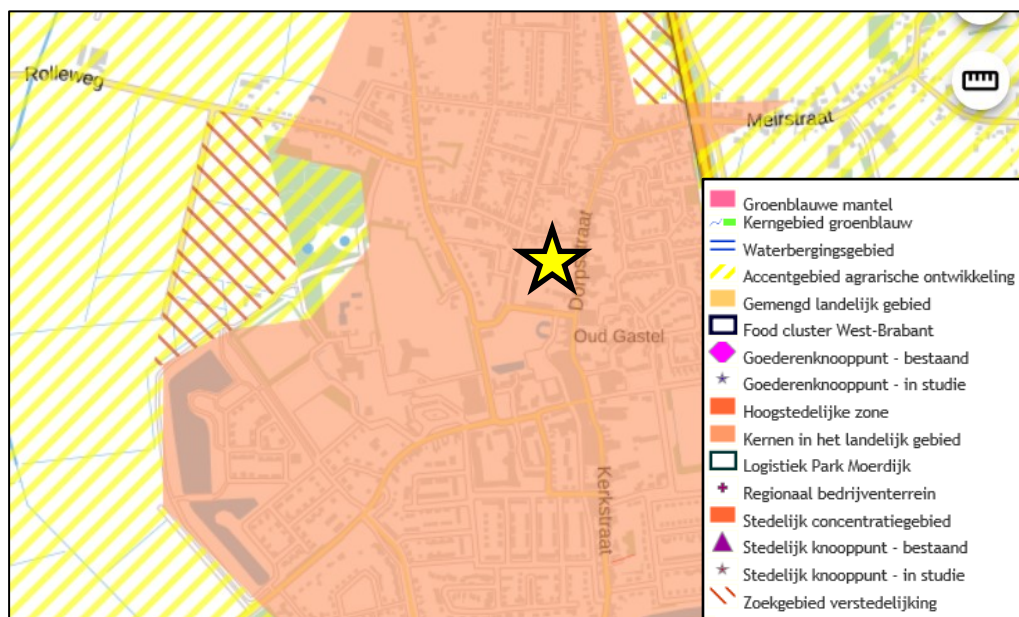
#### Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

#### Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur ‘Stedelijke structuur’ met als perspectief ‘Kernen in het landelijk gebied’.



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur de kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied voorzien in beginsel in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. Grote kernen hebben hun dorps karakter grotendeels verloren en hebben een suburbaan karakter ontwikkeld. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen. De provincie vindt het belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Met voorliggend planvoornemen wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en worden 12 nieuwe woningen mogelijk gemaakt binnen de stedelijke structuur van Oud Gastel. De woningen worden opgericht binnen een bestaand bouwperceel. Het plan draagt, gezien de ligging van het plangebied, bij aan de concentratie van verstedelijking binnen de bestaande stedelijke structuur. Hierbij wordt voldaan aan het beleid van de provincie dat gericht is op inbreiden en herstructureren.

#### *Conclusie*

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.

### **3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

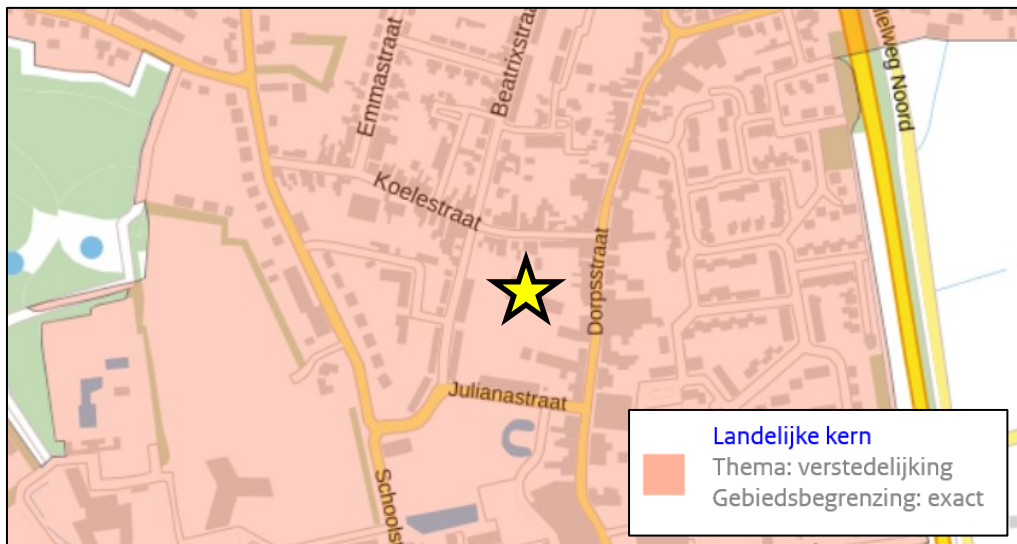
#### *Toetsingskader*

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

### Beoordeling

Het plangebied ligt geheel binnen het 'Stedelijk gebied'. Voor het overige ligt binnen het plangebied geen ander werkingsgebied. Wel gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals geformuleerd in art. 3.5 t/m 3.8 lov.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is globaal aangeduid met een gele ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

### Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

#### Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

### Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van een woongebied met 12 grondgebonden woningen in het bestaand stedelijk gebied van Oud Gastel. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in

artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Paragraaf 3.2.3 van deze toelichting bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen het centrum van Oud Gastel, alwaar voorzieningen op loopafstand te bereiken zijn. Tot slot wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd.

#### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

### **Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies**

#### *Toetsingskader*

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
  - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
    - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
  - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
  - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
  - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
  - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
  - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
  - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
  - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

*Beoordeling*

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Dit betreft het bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. Van beide is sprake.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief hoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd, anders dan een in- en uitrit en een interne ontsluitingsweg. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2. Voor het overige heeft het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen ziet toe op de realisatie van 12 woningen en de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door invulling te geven aan een locatie met daarop incurante en leegstaande bebouwing. Verdere verloedering wordt daarmee voorkomen en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls.

#### *Conclusie*

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

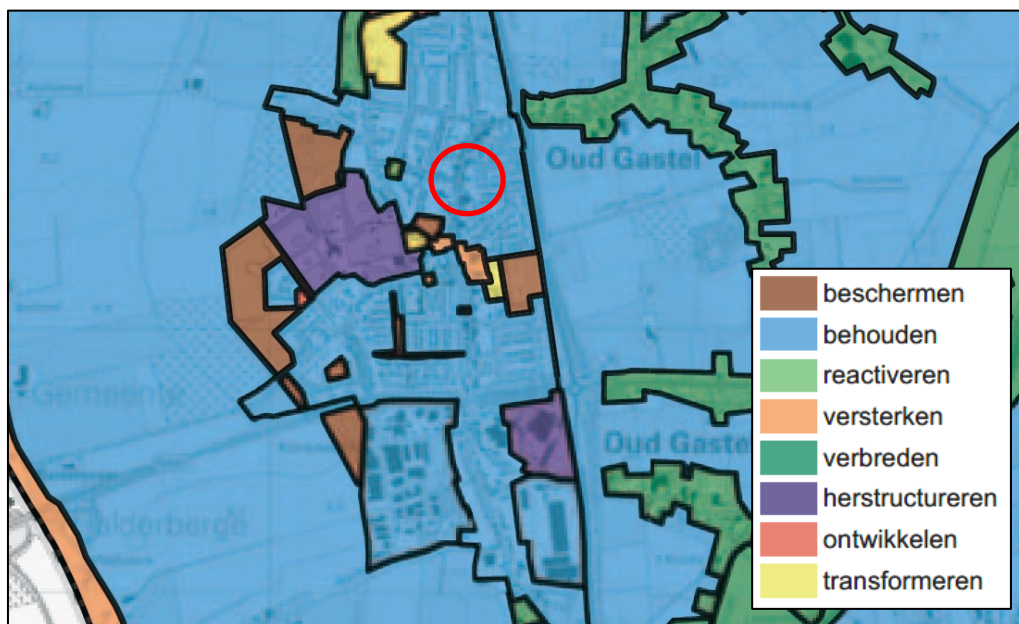
#### *3.4.1 Structuurvisie Halderberge 2025*

##### *Toetsingskader*

In de structuurvisie Halderberge, vastgesteld op 20 juni 2013, wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie is het resultaat van een weging van verwachte ontwikkelingen en ambities van de 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. Het voor de onderhavige ontwikkeling relevante kader bestaat uit het kader voor woningbouwopgaven en het ruimtelijk-stedenbouwkundige kader zoals dat is opgesteld voor ieder van de kernen binnen de gemeente Halderberge.

In de structuurvisie wordt geconstateerd dat de toekomstige woningbehoefte sterk samenhangt met demografische ontwikkelingen. De forse herstructureringsopgave (sloop/verdunning/aanpak openbare ruimten) trekt een zware wissel op de verdieneffecten van woningbouw. Juist de kwaliteit van de woonomgeving is sterk bepalend voor de woonbeleving/leefbaarheid. Om deze reden zal de herstructurering van de woningen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel in beleving, in functionaliteit als in duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

Ten behoeve van het uitvoeren van het ruimtelijk beleid zoals dat is vastgelegd in de functionele en ruimtelijk-stedenbouwkundige kaders, hanteert de gemeente Halderberge acht verschillende strategieën. De te volgen strategie wordt per gebied bepaald en is verbeeld op de 'overzichtskaart strategieën gemeente Halderberge', waarvan een uitsnede navolgend is opgenomen.



*Strategie 'verbreden' met het plangebied aangeduid met een rode cirkel. Bron: overzichtskaart strategieën uit de Structuurvisie Halderberge 2025.*

Voor het plangebied is de strategie 'behouden' bepaald. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 12 woningen binnen het centrum gebied van Oud Gastel. 'Binnen dit gebied worden conform de strategie van behouden geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. Wel is ruimte voor kleinschalige aanpassingen wanneer dit mogelijk is. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake. De beoogde woonfunctie is passend binnen de directe omgeving, waar het wonen reeds wordt afgewisseld met centrumvoorzieningen. Aldus voorziet onderhavig plan niet in een voor het centrumgebied afwijkende functie en is in zoverre sprake van 'behoud'. Met onderhavig initiatief is bovendien sprake van een nieuwe invulling geven aan een locatie met daarop incurante en leegstaande bebouwing. Verdere verloederung wordt daarmee voorkomen en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Daarmee past het initiatief binnen de bepaalde strategie van behouden.

#### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief past in het ruimtelijke beleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Halderberge 2025.

### 3.4.2 Woonvisie Halderberge 2016-2020

#### *Toetsingskader*

De woonvisie omvat het woonbeleid van de gemeente Halderberge. Halderberge is een woongemeente met een unieke diversiteit aan kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed en is 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/

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 waarbij de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose de richtlijn voor het woningbouwprogramma is. 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 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:

- Op nieuw te ontwikkelen locaties worden groene en ruime woonbuurten gerealiseerd waar dit past bij het woningtype;
- In Oud Gastel is er een grote vraag naar betaalbare koopwoningen;
- In het centrumgebied is vraag naar levensloopbestendige woningen. De vrijkomende schoollocaties worden hiervoor ingezet.;
- In Oud Gastel wordt door de gemeente ingezet op het behoud en het versterken van het groene en dorpse woonmilieu.



### *Beoordeling*

Met onderhavig bestemmingsplan worden de planologische mogelijkheden voor de bouw van 12 grondgebonden woningen gecreëerd. Uit de woonvisie blijkt dat in het centrumgebied van Oud Gastel vraag is naar levensloopbestendige woningen. Met het onderhavige planvoornemen zal sprake zijn van dit type woning. Het plangebied ligt bovendien binnen het centrumgebied van Oud Gastel, alwaar dit woningtype nadrukkelijk gewenst is. Het planvoornemen gaat bovendien gepaard met een kwaliteitsverbetering vanwege de amovering van de bestaande, in onbruik geraakte, bedrijfsbebouwing en de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3. getoetst.

### *Conclusie*

De realisatie van de beoogde woningen past binnen de gemeentelijke woningbehoefte en voorziet in levensloopbestendige woningen binnen het centrumgebied van Oud Gastel. Het initiatief voldoet daarmee aan één van de belangrijke doelstellingen van de woonvisie.



## 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

*Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro*

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 4.2 Bodem

*Toetsingskader*

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

### *Beoordeling*

Binnen het gehele plangebied is door Wematech in oktober en november 2019, maart 2020 en januari 2021 gefaseerd een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportages daarvan zijn als bijlage 1 (noordelijk deel van het plangebied) en bijlage 2 (zuidelijk deel van het plangebied) bij deze toelichting gevoegd.

#### Noordelijk deel

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van het oostelijk terreindeel (MM01) licht verontreinigd is met lood. Ter plaatse van het westelijk terreindeel is de bovengrond niet verontreinigd. De ondergrond ter plaatse van het buitenterrein is licht verontreinigd met PAK. Het grondwater ter plaatse van het buitenterrein is niet verontreinigd. De bovengrond van het westelijk deel van de oude loods is licht verontreinigd met lood. De bovengrond van het oostelijk deel van de oude loods is niet verontreinigd. De ondergrond ter plaatse van de oude loods is niet verontreinigd. Het grondwater ter plaatse van het oude loodsdeel is licht verontreinigd met molybdeen en dichloormethaan. Mogelijk houdt de, zeer lichte, verontreiniging met dichloormethaan verband met de activiteiten van de drukkerij ter plaatse. De bovengrond ter plaatse van het nieuwe loodsdeel is niet verontreinigd. Er zijn geen verhoogde gehalten VOCI aangetroffen in de grond. Het grondwater is licht verontreinigd met (som) xylenen.

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond plaatselijk voldoet aan klasse wonen (oostelijk deel van het buitenterrein) voor het overige voldoet de bovengrond zowel van het buitenterrein als de oude en nieuwe loods aan achtergrondwaarde grond. De ondergrond ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie voldoet aan klasse achtergrondwaarde. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 en PFAS onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

#### Zuidelijk deel

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper kwik en lood. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood, na heranalyse individuele monsters op lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond voldoet aan toepassing op klasse industrie. De ondergrond voldoet aan klasse industrie.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

### Beoordeling OMWB

De resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB). De OMWB kan instemmen met de in het bodemrapport opgenomen conclusies en aanbevelingen. De bodemkwaliteit van de locatie vormt geen belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen. Op de locatie staat nog bebouwing. Nadat de oude bebouwing gesloopt zal via foto's worden aangetoond dat geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond. Deze aanvullende gegevens moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeente Halderberge.

De bodemkwaliteit van het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie vormt een belemmering voor het beoogde gebruik als wonen met tuin. Het loodgehalte in de bovengrond is daar gemiddeld 170 mg/kg ds. Lood in de bodem kan een risico voor de gezondheid zijn, met name bij jonge kinderen (0-6 jaar). Om blootstelling aan lood te voorkomen wordt het volgende gebruik voor de locatie geadviseerd:

- Laat kinderen in een zandbak met schoon speelzand spelen. Leg (kunst)gras, tegels of een schone laag grond aan op plekken waar kinderen spelen. Bij voorkeur met een laag schone grond of zand van 15 cm onder het (kunst)gras of tegels;
- Kweek groenten in bakken met schone teelaarde;
- Let vooral bij jonge kinderen extra op hygiëne (handen wassen na het buitenspelen);
- Ga de inloop van grond in huis tegen (schoenen uitdoen, regelmatig stofzuigen of dweilen).

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

### *Conclusie*

Met inachtneming van het advies van de OMWB vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het beoogde gebruik.

## **4.3 Waterhuishouding**

### *Toetsingskader*

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies

van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

#### *Beleid waterschap Brabantse Delta*

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe 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.

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 waterschap Brabantse Delta 2015 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 waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces

van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

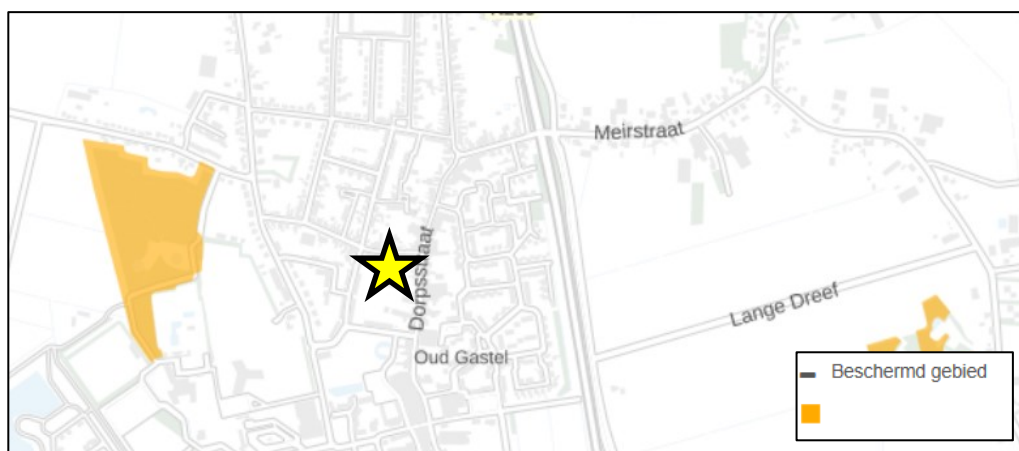
- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.



Uitsnede keurkaart Brabantse Delta. Het plangebied is aangeduid met een rode contour.

### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Halderberge heeft haar waterbeleid opgenomen in het 'GRP Halderberge 2020-2023' zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 juli 2019. In het plan wordt beschreven hoe het stedelijk watersysteem in de huidige situatie functioneert en met welke uitdagingen en ontwikkelingen de gemeente in de nabije toekomst te maken krijgen. Dit dient als vertrekpunt voor de visie op lange termijn en onze strategie op korte termijn en een transparante, toekomstbestendige financiering.

Het gemeentelijke waterbeheer staat niet op zich, maar is continu in beweging door diverse uitdagingen en ontwikkelingen. De belangrijkste zijn onderstaand beschreven en vormen de basis voor de speerpunten voor de planperiode 2020-2023:

- klimaatverandering;
- uitputting energie en grondstoffen;
- veranderende wetgeving;
- energietransitie;
- participatie en bewustzijn;
- vitaliteit;
- veiligheid.

De gemeente heeft een zorgplicht in het kader van afvalwater en hemelwater. De gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater heeft betrekking op het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein en afvloeiend hemelwater dat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente Halderberge wenst ontwikkelingen te benutten om het grondwater aan te vullen en ervoor zorg te dragen dat het stedelijk watersysteem niet zwaarder wordt belast. Hiervoor heeft de gemeente een bergingseis voorgeschreven aan de hand van het oppervlak van de voorgenomen ontwikkeling en/of de toename van het verhard oppervlak. Deze bergingseis is onderstaand opgenomen.

Oppervlak	Nieuwe ruimtelijke ontwikkeling	Ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied
< 1.000 m <sup>2</sup>	7 mm	0 mm
≥ 1.000 m <sup>2</sup>	60 mm	60 mm over totale oppervlak, niet alleen de toename ten opzichte van het bestaande verhard oppervlak

Voor iedere ontwikkeling die leidt tot nieuwe verharding, ongeacht de omvang van deze ontwikkeling, geldt een bergingseis van 7 mm voor de eerste 1.000 m<sup>2</sup>. Voor verharding boven de 1.000 m<sup>2</sup> geldt een bergingseis van 60 mm, conform de keur. Voor ontwikkelingen op bestaande verharde locaties (inbreidingen, verbouwingen, herstructureringen) met een oppervlak groter dan 1.000 m<sup>2</sup> geldt een bergingseis van 60 mm voor het totale oppervlak.

### *Beoordeling*

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie niet is gelegen binnen de beschermde gebieden. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing.

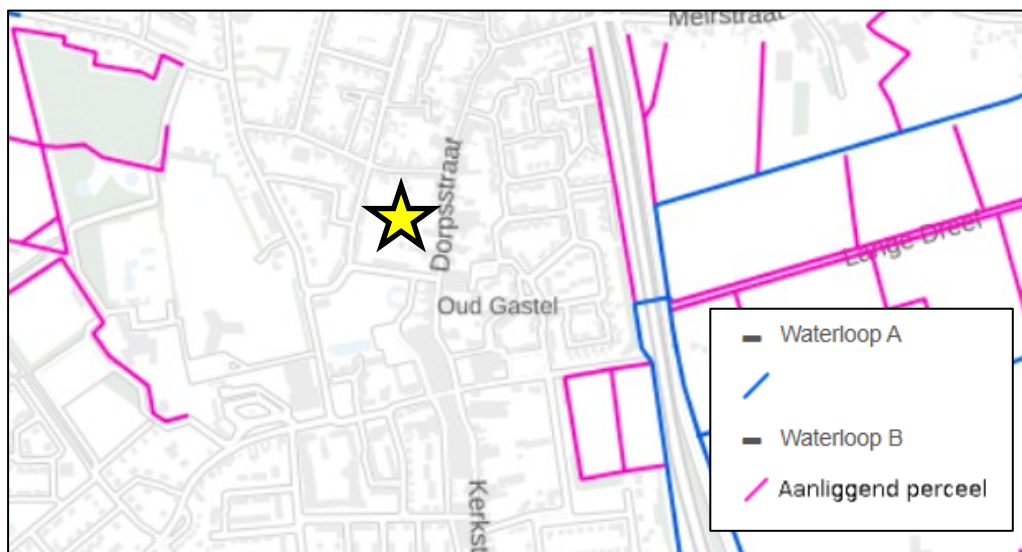


Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.940 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied een bestaand bedrijfspand met bedrijfswoning aanwezig met daarbij behorende verharding. Het gaat hier om een totaaloppervlak aan verharding van circa 2.715 m<sup>2</sup>.

Ten behoeve van de toekomstige situatie worden het bestaande bedrijfspand en de daarbij behorende verharding verwijderd en worden 12 grondgebonden (patio)woningen gerealiseerd. De bedrijfswoning blijft als burgerwoning behouden. In de beoogde situatie sprake van een verhard oppervlak van circa 2.920 m<sup>2</sup>. Door Geo Infra is de hoeveelheid benodigde waterberging berekend behorende bij dit oppervlak en is inzichtelijk gemaakt op welke wijze optimalisatie van het verhard oppervlak mogelijk is. De berekening is opgenomen in Bijlage 3.

Uit de berekening blijkt dat de totale geëiste berging 175 m<sup>3</sup> bedraagt. Deze hoeveelheid wordt gezamenlijk met de gemeente geborgen in een nader te realiseren retentievoorziening.

Gescheiden van het hemelwater wordt het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) separaat verwerkt en aangesloten op de bestaande hemelwaterriolering. Het afvalwater wordt van daaruit afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Door de scheiding van het vuilwater van het hemelwater (hemelwaterafvoer; HWA) wordt de bestaande riolering veel minder belast. Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.



Uitsnede leggerkaart Brabantse Delta. Het plangebied is aangeduid met een rode contour.

Op de leggerkaart van waterschap Brabantse Delta zijn de in de directe omgeving van de planlocatie gelegen oppervlaktewateren weergegeven. Op de kaart is te zien dat in of nabij het plangebied geen sprake is van bestaande waterlopen.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.

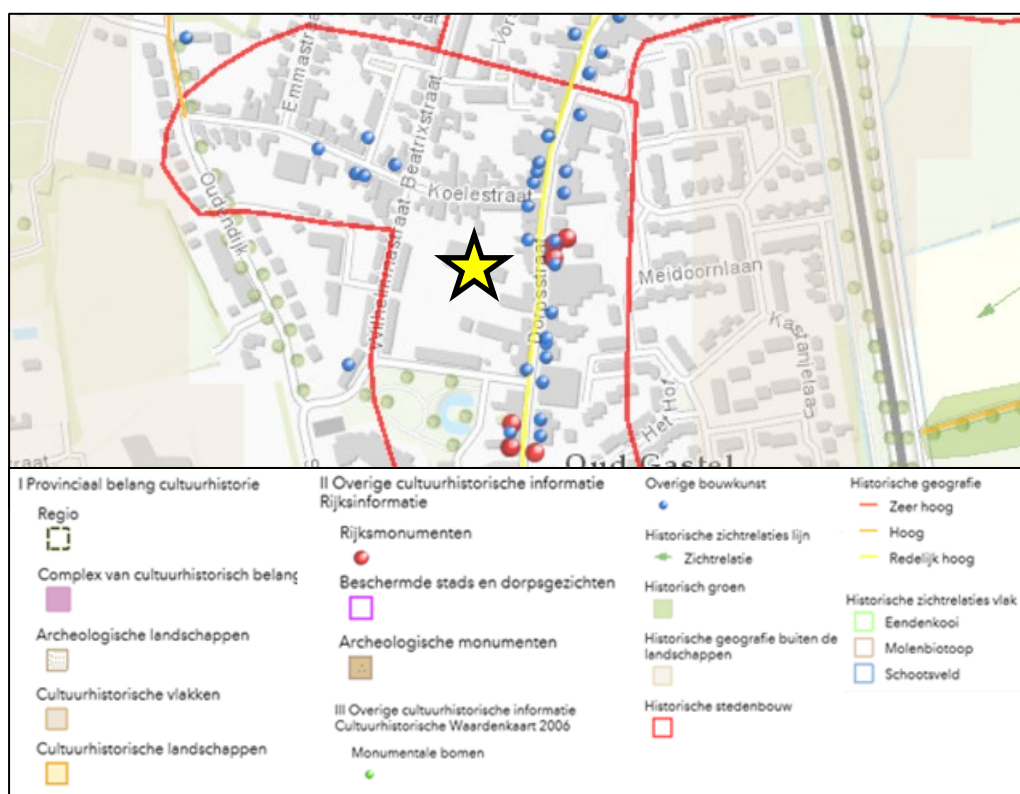
## 4.4 Cultuurhistorie

### Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### Beleid provincie Noord-Brabant

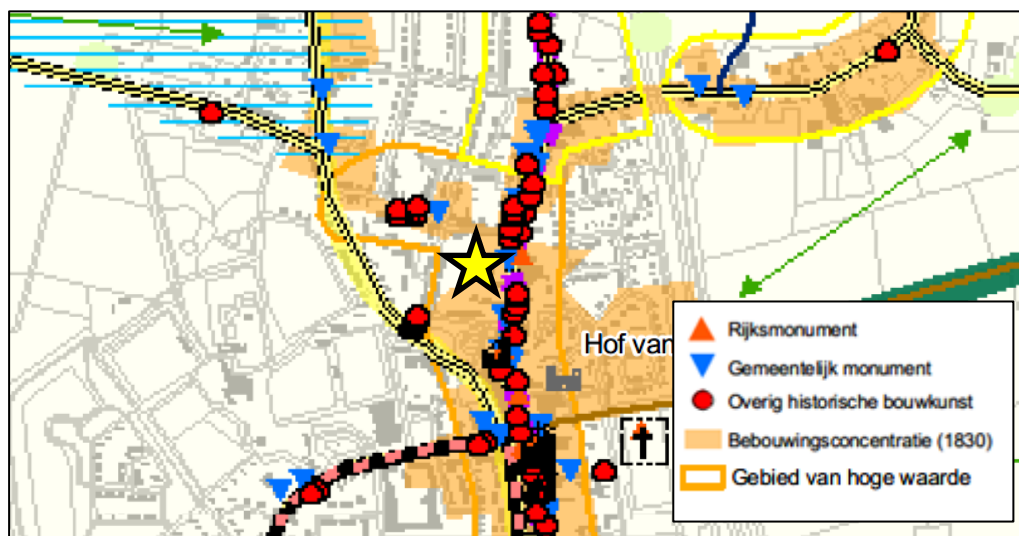
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met een gele ster.

### *Gemeentelijke beleidsnota Halderberge 'Inspirerend verleden'*

De gemeente heeft op 22 september 2011 een beleid vastgesteld waarin is vastgelegd dat zorgvuldig omgegaan wordt met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Halderberge. De beleidsnota stelt als visie dat cultuurhistorie een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge is en integraal onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge. Ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen moet cultuurhistorie dan ook een volwaardige plaats én inbreng krijgen. Daarnaast dient kennis te bestaan over de aanwezige cultuurhistorische en monument waarden. Aanvullend is op het beleid per 6 februari 2014 een gemeentelijke Cultuurhistoriekaart beschikbaar. De informatie op deze kaart is vergelijkbaar met de provinciale CHW.



*Cultuurhistoriekaart van de gemeente Halderberge. Het plangebied is aangeduid met een gele ster. Bron: Cultuurhistoriekaart Halderberge, 2020.*

### *Beoordeling*

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat. Dit is een weg die zowel op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is aangemerkt als een lijn met een 'redelijk hoge' waarde. Uitgangspunt vanuit cultuurhistorie is het benutten van de wegpatronen als basis bij ruimtelijke ontwikkelingen en recreatief gebruik. Het planvoornemen voorziet niet in een reconstructie of verlegging van de Dorpsstraat. Er zal enkel sprake zijn van de aanleg van een ontsluiting. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vormt dit geen belemmering.

Daarnaast ligt het plangebied op beide kaarten binnen een gebied van historische stedenbouw met een hoge waarde. Dit gebied betreft de oude dorpskern van Oud Gastel. Dusdanig aangewezen gebieden zijn nog goed herkenbare en relatief gave (delen van) steden, dorpen en buurtschappen. Ze zijn representatief voor de diverse soorten stedenbouwkundige structuren in Noord-Brabant. De provincie en gemeente hebben geen specifiek beleid voor historische stedenbouw. De provincie wil deze structuren, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Hierbij zet de provincie in op samenwerken en stimuleren. Met onderhavig initiatief blijft de Dorpsstraat en de andere

omliggende infrastructuur behouden en blijft de bebouwing direct aan de Dorpsstraat intact. Daarmee blijft de stedenbouwkundige structuur en de diverse linten met bebouwing daaraan onveranderd. De ligging van het plangebied binnen de kaartlaag Historische stedenbouw stelt derhalve geen belemmeringen aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Tot slot liggen er enkele gemeentelijke en Rijksmonumenten aan de Dorpsstraat. Het betreft in geen gevallen echter de bebouwing binnen het plangebied. Van aantasting van monumenten is derhalve geen sprake. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen in de directe omgeving van het plangebied.

#### *Conclusie*

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

## **4.5 Archeologie**

### *Toetsingskader*

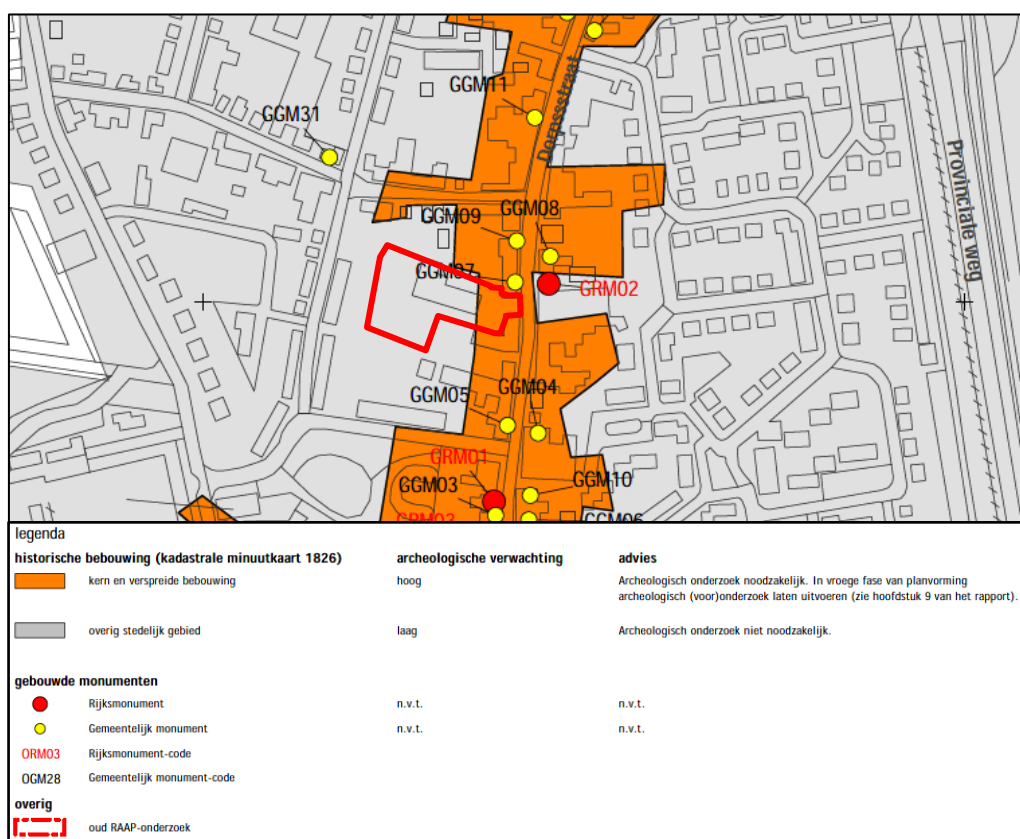
In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

### *Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en beleidsnota ‘Ons geschreven verleden gemeente Halderberge’*

Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge van 22 september 2011 heeft tot doel het archeologisch erfgoed van de gemeente te beschermen en ontsluiten. Bij alle ruimtelijke plannen en ontwikkelingen, op structuur-, bestemmings- en vergunningsniveau, dienen de archeologische waarden volwaardig te worden meegewogen. Om een goede afweging te kunnen maken is archeologische kennis noodzakelijk. Als basiskennis dienen de vastgestelde archeologische advieskaarten. Vaak is meer gedetailleerde informatie noodzakelijk om een goede afweging te kunnen maken voor het beschermen van het archeologisch erfgoed. Om deze informatie te verkrijgen, dient onderzoek plaats te vinden.

### Beoordeling

Om inzicht te krijgen welke archeologische vondsten er in Oud Gastel verwacht kunnen worden, hanteert de gemeente Halderberge een archeologische verwachtingskaart. Hieruit volgt dat het plangebied gedeeltelijk ligt in een gebied met een 'hoge archeologische verwachting'. De archeologische kaart is vertaald in het vigerende bestemmingsplan door middel van archeologische dubbelbestemmingen. Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische bebouwing' voor het oostelijk deel van het plangebied. Conform deze dubbelbestemming bestaat er een archeologische onderzoeksplicht bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,40 meter en over een oppervlakte groter dan 30 m<sup>2</sup>.



*Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart buitengebied Halderberge. Het plangebied is aangeduid met een rode contour. Bron: RAAP 'Ons ongeschreven verleden, beleidsnota archeologie Halderberge'.*

Het onderhavige initiatief ziet op de realisatie van 12 woningen. Daarbij zal de grenswaarde van 30 m<sup>2</sup> worden overschreden. Om die reden is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 4 gevoegd bij deze toelichting.

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Teneinde de opgestelde verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het verkennend booronderzoek wijst uit dat de natuurlijke ondergrond, in overeenstemming met het bureauonderzoek, uit matig siltig, zeer fijn dekzand (Laagpakket van Wierden binnen de Formatie van Boxtel)

bestaat. Het dekzand is, met uitzondering van boring 1, afgedekt door een 60 tot 100 cm dikke humushoudende bovengrond (Aap-horizont), die verband houdt met het grondgebruik in het verleden. De bovengrond wordt plaatselijk afgedekt door een 35 cm dik puin- en baksteenhoudend pakket en/of modern ophoogzand.

Op grond van de bodemopbouw dient de lage archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum t/m Vroege Middeleeuwen te worden gehandhaafd. Dit is ingegeven door de afwezigheid van sporen van een oude bodem. Daarnaast duidt de scherpe overgang van de bovengrond naar een vrijwel geheel gereduceerde C-horizont (dekzand) op natte omstandigheden. De hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) en de Nieuwe tijd dient naar middelhoog te worden bijgesteld, met uitzondering van het noordwestelijk deel waar vanwege het volledig ontbreken van een humushoudende bovengrond sprake is van een lage verwachting. In het overig deel is dit pakket wel intact aanwezig is en dient rekening te worden gehouden met sporen en vondsten uit Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) en de Nieuwe tijd. Het in de boringen 2 en 7 aangetroffen baksteen- en puinhoudende pakket hangt mogelijk samen met de dorpsontwikkeling van Oud Gastel, maar op grond van de aanwezigheid van modern vondstmateriaal is een recente bewerking of oorsprong niet uit te sluiten. Verder dient gezien de in het verleden uitgevoerde bouw- en sloopactiviteiten rekening worden gehouden met allerlei verstoringen. Daarom wordt een opgraving niet (meer) zinvol geacht.

Om binnen de grenzen van de verstoring toch eventuele vondsten waar te kunnen nemen, te documenteren en te bergen, adviseert ADC ArcheoProjecten tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied, met uitzondering van het westelijk deel, een opgraving – variant archeologische begeleiding uit te voeren. Hierbij wordt archeologisch toezicht gehouden op een juiste uitvoering van civiele werkzaamheden conform de vergunningvoorwaarden. Daardoor wordt het verlies van erfgoed tot een minimum beperkt. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Het bevoegd gezag heeft over het advies van ADC ArcheoProjecten een selectiebesluit genomen. Besloten is om het advies over te nemen.

### *Conclusie*

Een opgraving binnen het plangebied wordt niet zinvol geacht. Om binnen de grenzen van de verstoring toch eventuele vondsten waar te kunnen nemen, te documenteren en te bergen, zal tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied, met uitzondering van het westelijk deel, een opgraving - variant archeologische begeleiding uit worden gevoerd, conform het selectiebesluit.

## 4.6 Ecologie

### 4.6.1 Natuurgebieden

#### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

#### *Beoordeling*

Het meest nabijgelegen NNB-gebied ligt op een afstand van circa 410 meter, aan de rand van de dorpskern. Deze afstand is ruim voldoende om te kunnen concluderen dat het planvoornemen geen nadelige effecten uitoefent op dit gebied.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Krammer-Volkerak' dat is gelegen op een afstand van ca. 9,8 km tot onderhavig plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Aangezien het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Mogelijk kan depositie van stikstof vanwege het planvoornemen wel negatieve gevolgen hebben voor omliggende Natura 2000-gebieden. Gezien het feit dat het plan minder dan 50 woningen betreft op een afstand van meer dan 7 km van een Natura 2000-gebied wordt de depositie van stikstofoxide in die gebieden op nul ingeschat. De onderbouwing hiervan volgt uit de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' van de rijksoverheid (januari 2020). Deze handreiking is toegespitst op woningbouw op zandgronden, waarvan in onderhavig geval sprake is. De handreiking is bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting.

#### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

### 4.6.2 Flora en fauna

#### *Toetsingskader*

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

#### *Beoordeling*

Door Veldbiologische Werken is in december 2019 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 6 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Verordening natuurbescherming Brabant, blijkt dat bij uitvoering van de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten. Aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is redelijkerwijs uitgesloten en/of zijn negatieve effecten redelijkerwijs uitgesloten. In algemene zin moet de zorgplicht wel in acht worden genomen. Deze zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

#### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van soortenbescherming. De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **4.7 Wegverkeerslawaaï**

### *Toetsingskader*

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).



De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	<b>Stedelijk</b>	<b>Buitenstedelijk</b>
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

#### *Beoordeling*

Het onderhavige planvoornemen voorziet in de realisatie van 12 nieuwe woningen. Deze woningen liggen niet binnen de onderzoekszone van een gezoneerde weg. Het plangebied ligt wel aan de Dorpsstraat, een doorgaande weg met klinkerbestrating. Om die reden is door Wematech in april 2020 in het kader van een goede ruimtelijke ordening een memo wegverkeerslawaaï opgesteld. Deze memo is als bijlage 7 gevoegd bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï als gevolg van de Dorpsstraat, Julianastraat en de Koelestraat 48 dB bedraagt. Een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB is te kwalificeren als een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor wordt ter plaatse van de te realiseren woningen een acceptabel woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) is het voor de geveldelen van woningen waarbij een geluidbelasting van > 53 dB (33 dB + 20 dB) wordt berekend nader onderzoek naar de uitwendige scheidingsconstructie van de gevels noodzakelijk. Uit de rekenresultaten kan derhalve worden opgemaakt dat aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk is, immers de geluidbelasting bedraagt ten hoogste 48 dB.

#### *Conclusie*

Gelet op de cumulatieve geluidbelasting en de vereisten uit het Bouwbesluit, is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd.

## 4.8 Bedrijven en milieuzonering

### *Toetsingskader*

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

### *Beoordeling*

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als 'gemengd gebied' vanwege de diverse voorzieningen die naast het wonen voorkomen. Richtafstanden kunnen derhalve met één afstandstrap worden verlaagd. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De woningen binnen het plangebied bevinden zich nabij de richtafstand van enkele omliggende bedrijven. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van. Hierbij is gemeten vanaf de grens van de inrichtingen tot de uiterste bouwgrens waarbinnen milieugevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd.

<b>Dorpsstraat te Oud Gastel</b>				
<b>Inrichting</b>	<b>Locatie</b>	<b>Max. milieucategorie</b>	<b>Richtwaarde VNG (gemengd gebied)</b>	<b>Afstand tot plangebied</b>
Hondentrimsalon	Dorpsstraat 35a	1	0 meter	0 meter
Afhaalrestaurant / snackbar	Dorpsstraat 38a	1	0 meter	13 meter
Bloemist	Dorpsstraat 36	1	0 meter	13 meter

Zoals blijkt uit de tabel kan aan alle richtafstanden worden voldaan. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd en belemmert onderhavig planvoornemen omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Bovendien zal met het planvoornemen sprake zijn van de beëindiging van een drukkerij, hetgeen van positieve invloed is op het woon- en leefklimaat ter hoogte van omliggende bestaande woningen.

### *Conclusie*

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

## 4.9 Externe veiligheid

### 4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

#### *Toetsingskader*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de 'circulaire effectafstanden LPG-tankstations' relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.

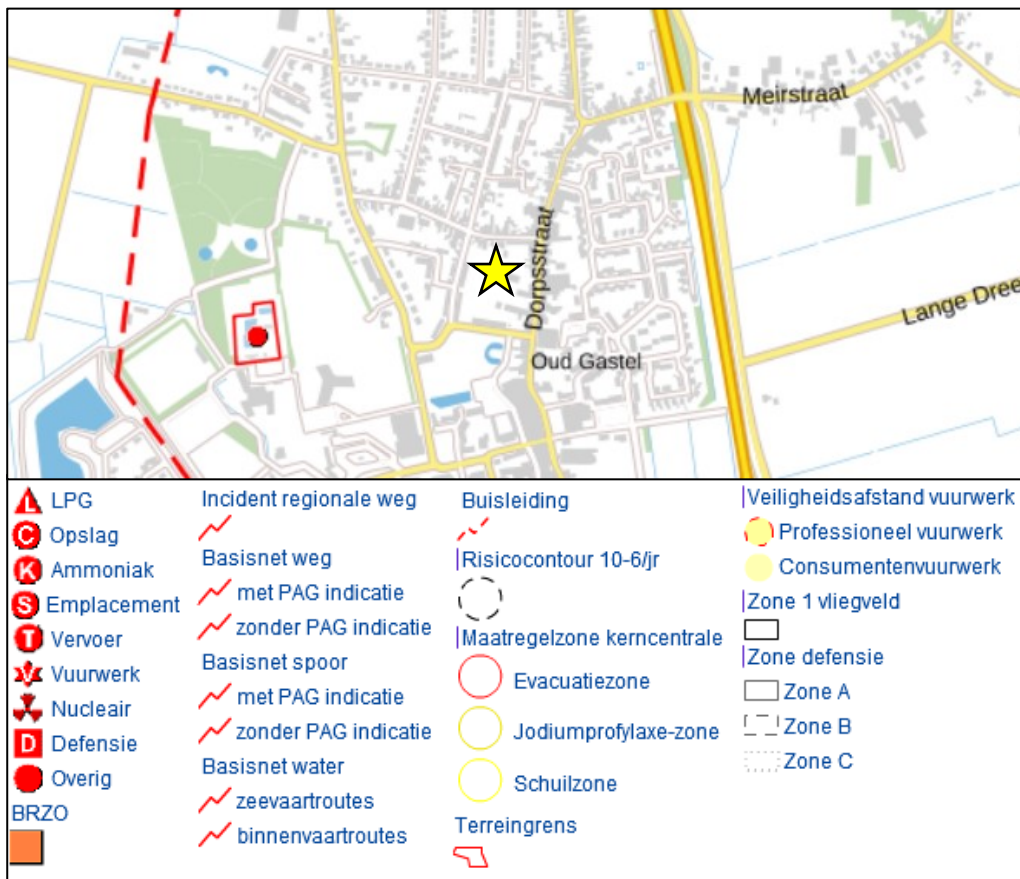
#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een chloorbleekloogtank aan de Hellestraat 2a op een afstand van circa 356 meter tot het plangebied. Er is geen sprake van een PR  $10^{-6}$  risicocontour, derhalve geldt op basis van het Activiteitenbesluit een generieke richtafstand van 25 meter tot kwetsbare objecten. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot de inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor het overige is enkel nog een inrichting met een LPG-installatie gelegen nabij het plangebied. Het betreft de inrichting aan de Standerdmolen 6, gelegen op een afstand van circa 810 meter tot het plangebied. Gelet op deze afstand wordt voldaan aan de effectafstand van 60 meter tussen een LPG-tankstation en een (beperkt) kwetsbaar object. Voor het plaatsgebonden risico gelden op grond van artikel 5, lid 3 Bevi jo. artikel 2 Revi vaste afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit betreft in onderhavig geval een contour van 25 meter tot het LPG-vulpunt en LPG-reservoir en 15 meter tot de LPG-afleverinstallatie. Het plangebied ligt niet binnen deze contouren, derhalve is het plaatsgebonden risico niet van invloed op onderhavig initiatief. Het groepsrisico wordt niet bepaald aan de hand van vaste contouren. De noodzaak tot verantwoording van het groepsrisico wordt bepaald aan de hand van de vraag of de toevoeging van (beperkt) kwetsbare objecten is gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting.

Voor LPG-tankstations geldt een invloedsgebied van 150 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt en LPG-reservoir. Onderhavig plangebied is gelegen op 660 meter afstand tot dit invloedsgebied. Deze inrichting heeft derhalve geen invloed op onderhavig planvoornemen.



Uitsnede van de risicokaart. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2020.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het Standaardadvies 2020 van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, zoals opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. Hierin is een verantwoording opgenomen van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen met plangebieden die niet zijn gelegen binnen de nader genoemde afstanden van risicobronnen.

#### Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

#### 4.9.2 Transport en externe veiligheid

##### Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit

horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied door transport van gevaarlijke stoffen.

#### *Conclusie*

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### *4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid*

#### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 580 meter. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavige voornemen.

#### *Conclusie*

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige plan.

#### 4.10 Luchtkwaliteit

##### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sup>10</sup>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM<sub>10</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO<sub>2</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze

'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

#### *Beoordeling*

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 12 grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de N268. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2018 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tot slot blijkt uit Hoofdstuk 2 dat het aantal verkeersbewegingen ten aanzien van het onderhavige planvoornemen slechts beperkt toeneemt. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## **4.11 Kabels en leidingen**

### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer<sup>1</sup>.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

<sup>2</sup> Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

### *Beoordeling*

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

### *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

## **4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### *Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.



### *Beoordeling*

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 12 nieuwe woningen en de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 12 grondgebonden woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Uit artikel 7.16, eerste lid Wet milieubeheer (Wm) in samenhang gelezen met artikel 2, tweede lid Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) volgt dat het bevoegd gezag een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te verrichten voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerp bestemmingsplan, indien dat plan voorziet in een activiteit als opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De in onderdeel D genoemde drempelwaarden spelen hierbij geen rol.

Voor de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten bestaan geen definities. Of een project kwalificeert als een 'activiteit' als opgenomen in onderdeel D dient te worden bepaald aan de hand van de aard, omvang en schaalgrootte, ligging en opzet van het project. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 12 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen in het centrum van Oud Gastel (mogelijk: D11.2 'stedelijk ontwikkelingsproject').

In dit kader kan worden gesteld dat, in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan, dat uit jurisprudentie inmiddels volgt dat projecten met min of meer vergelijkbare omstandigheden van het geval (12 vrijstaande woningen) niet classificeren als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:100, r.o. 14.2). Doorslaggevend voor dit oordeel is de geringe omvang en het beperkte ruimtebeslag van de voorziene bebouwing. Onderhavig plan maakt ook slechts een activiteit van geringe omvang met een klein ruimtebeslag voor bebouwing mogelijk.

Het bestemmingsplan voorziet dus niet in een activiteit als opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daar geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject of landinrichtingsproject, behoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### *Conclusie*

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de (vormvrije) m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening.

## 5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

### 5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels 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.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 5.3 Regels

#### 5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

##### Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

#### Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

### 5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

#### Artikel 3 - Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de openbare verkeersruimte binnen het plangebied. De woonstraat, parkeerplaatsen, bermen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen. De bouw mogelijkheden zijn beperkt tot nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### Artikel 4 - Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' worden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' de bestaande woning en de beoogde 12 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarbij zijn tevens aan-huis-verbonden beroepen mogelijk, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels. Ook de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, paden en parkeerplaatsen zijn toegestaan binnen deze bestemming. De bebouwing die op het bouwperceel is toegestaan, wordt vermeld in de bouwregels.

#### Artikel 5 Waarde - Archeologie historische bebouwing

De voor 'Waarde - Archeologie historische bebouwing' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische (verwachtings)waarden.

### 5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

#### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

#### Artikel 7 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied gelden een aantal algemene bouwregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. Het betreffen bouwregels ten aanzien van de bestaande bebouwing, voorzieningen van algemeen nut en ondergeschikte bouwdelen in relatie tot bouwen.

#### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

#### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

#### Artikel 10 Overige regels

In dit artikel is de gemeentelijke parkeerregeling opgenomen.

### 5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

#### Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

#### Artikel 12 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 37 Oud Gastel'.



## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### **6.2 Toepassing Grondexploitatiewet**

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 12 grondgebonden woningen en de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, derhalve is het plan exploitatieplanplichting. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Halderberge een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd, zoals plankosten en kosten voor bovenwijkse voorzieningen. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.





## 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van de volgende instanties:

- N.V. Nederlandse Gasunie, 22 september 2020;
- Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, 22 september 2020;
- Dow en Zeeland Refinery, 23 september 2020;
- Brandweer Midden en West-Brabant, 15 oktober 2020;
- Waterschap Brabantse Delta, 15 oktober 2020.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de brandweer is een insteekhaven aan het plan toegevoegd teneinde het keren van o.a. hulpverleningsvoertuigen te waarborgen. De toegangsweg heeft een breedte gekregen van minimaal 5 meter (inclusief de fietszones op de rijbaan). Deze aanpassingen aan het bouwplan hebben niet geleid tot wijzigingen aan het bestemmingsplan. De overige vooroverlegreacties hebben evenmin geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

De ontvangen vooroverlegreacties zijn in hun geheel opgenomen in Bijlage 9.

### 7.2 Omgevingsdialog

Per brief d.d. 14 mei 2020 zijn de omwonenden van het plangebied geïnformeerd over het planvoornemen. Het betreft de bewoners en/of eigenaren van de panden aan de Dorpsstraat 27-49, Koelestraat 1-7, Wilhelminastraat 2-32 en Julianastraat 1-10. Twee bewoners hebben hierop gereageerd. Onderstaand zijn deze reacties en de wijze waarop hiermee is omgegaan beknopt en anoniem weergegeven:

- Verzoeker 1:
  - Verzocht is om een stukje grond in het plangebied te kopen, waardoor aan de achterkant van het perceel van de verzoeker een klein stukje tuin zou ontstaan ten behoeve van een buitenruimte voor de huurders. In verband met de aanwezige wijktrafo van Essent en parkeerplaatsen kan dit verzoek niet worden ingewilligd.
- Verzoeker 2:
  - Geconstateerd is dat het concept bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van een tweede bouwlaag. Dit wordt ongewenst geacht. In het ontwerp bestemmingsplan is deze afwijkingsmogelijkheid niet langer opgenomen, waarmee aan het bezwaar van de verzoeker tegemoet is gekomen.

- Verzocht wordt om een afspraak met de ontwikkelaar over de toe te passen erfafscheiding naar het perceel van verzoeker. Tevens wenst verzoeker graag een toegang achterom tot zijn perceel en vastlegging van een erfdienstbaarheid om via het plangebied van en naar zijn perceel te mogen. De ontwikkelaar gaat akkoord met dit verzoek, nadere afspraken hierover zullen nog gemaakt worden.
- Gevreesd wordt voor meer geluidsoverlast, stikstof- en fijnstofuitstoot en inbraakgevoeligheid. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat met betrekking tot deze aspecten voldaan wordt aan hiervoor geldende wettelijke normen. Waar nodig is dit door middel van onderzoek aangetoond. De huidige bestemming laat bovendien planologisch meer mogelijkheden toe dan de feitelijk aanwezige activiteiten, zodat van een intensivering van het gebruik geen sprake is. Ten aanzien van inbraakgevoeligheid wordt door de ontwikkelaar gewezen op de bestaande erfscheiding en de mogelijkheid om in nader een nieuwe afscheiding te realiseren. De ontwikkeling zal voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen. Het terrein van de nieuwe ontwikkeling is niet openbaar (privé terrein van de bewoners).
- Gevreesd wordt voor een belemmering van het uitzicht en een minder groene omgeving. Aangezien op dit moment 100% van het perceel van de drukkerij is bebouwd en/of bestraat en het bedrijfspand circa 7-8 meter hoog is, is de ontwikkelaar van mening dat van vrij uitzicht op een heel groot deel van het perceel geen sprake is. De ontwikkeling voorziet juist in enkel laagbouwoningen om zo het uitzicht voor de buurt te verbeteren. Er komt veel groen in het plan terug (tuinen van de woningen, groenstroken en bomen in het algemeen gedeelte).
- Verzoeker is van mening dat zijn uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt. De uitbreidingsmogelijkheden op het terrein van verzoeker zijn naar de mening van de ontwikkelaar echter niet afhankelijk van de bestemming van de aangrenzende percelen maar van de bouw- en gebruiksregels op het eigen perceel.

### **7.3 Zienswijzen**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt door de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is derhalve op 24 juni 2021 ongewijzigd vastgesteld.