



Bestemmingsplan Dorpsstraat 34-40 Oud Gastel

Toelichting



Bestemmingsplan Dorpsstraat 34-40 Oud Gastel

Gemeente Halderberge

Toelichting

Aveco de Bondt BV
Boschstraat 35, 4811 GB Breda
T +31 76 522 52 62
www.avecodebondt.nl

project Bestemmingsplan Dorpsstraat 34-40 Oud Gastel
projectnummer 202105
projectleider Toby van Baast
opdrachtgever JAWEL Bouw bv

datum 14 juli 2022
referentie 202105_AdB_RAP_v4.0

status Definitief
versie 4.0
fase Vastgesteld
auteur Toby van Baast MSc

paraaf
gecontroleerd Marcel Volbeda



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Beschrijving huidige situatie	3
2.3	Beoogde situatie plangebied	4
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	5
2.5	Parkeren & verkeer	7
2.5.1	Parkeren	7
2.5.2	Verkeer	8
3	Beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020	10
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	11
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	12
3.4	Provinciaal beleid	16
3.4.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018	16
3.4.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014	17
3.4.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.4.3.1	Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling	19
3.4.3.2	Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	19
3.5	Gemeentelijk beleid	21
3.5.1	Structuurvisie Halderberge 2025	21
3.5.2	Woonvisie Halderberge 2016-2020	23
3.5.3	Economische Visie Halderberge 2020	24
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Bodem	25
4.3	Waterhuishouding	26
4.4	Cultuurhistorie	30
4.5	Archeologie	32
4.6	Ecologie	34
4.6.1	Natuurgebieden	34
4.6.2	Flora en fauna	35
4.7	Wegverkeerslawaaï	37
4.8	Bedrijven en milieuzonering	38
4.9	Externe veiligheid	40
4.9.1	Inrichtingen en externe veiligheid	40



4.9.2	Transport en externe veiligheid	42
4.9.3	Buisleidingen en externe veiligheid	42
4.10	Luchtkwaliteit	43
4.11	Kabels en leidingen	44
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
5	Juridische plantoelichting	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Opbouw van de regels	47
5.3	Regels	47
5.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	47
5.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	48
5.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	48
5.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	48
6	Economische uitvoerbaarheid	50
6.1	Inleiding	50
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	50
6.3	Economische uitvoerbaarheid	50
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.1	Vooroverleg	51
7.2	Omgevingsdialoog	51
7.3	Zienswijzen	51

Bijlagen

Bijlage 1	Parkeerbalans
Bijlage 2	Beoordeling ontsluiting
Bijlage 3	Verkenkend bodemonderzoek
Bijlage 4	Berekening waterberging
Bijlage 5	Onderzoek archeologie
Bijlage 6	Handreiking woningbouw en Aeries
Bijlage 7	Quickscan soortenbescherming
Bijlage 8	Gierzwaluw- en vleermuisonderzoek
Bijlage 9	Memo wegverkeerslawaaï
Bijlage 10	Standaardadvies gemeente Halderberge (2021)
Bijlage 11	Omgevingsdialoog
Bijlage 12	Nota van zienswijzen



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Dorpsstraat 34 t/m 40 in Oud Gastel, gemeente Halderberge, staat een aantal winkelpanden, waarbij grotendeels sprake is van leegstand. Tevens is een (boven)woning aanwezig. Het voornemen bestaat om de bestaande panden te slopen en hiervoor in de plaats 18 woningen te realiseren in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Daarbij wordt tevens gebruik gemaakt van een deel van het perceel van het aangrenzende pand Dorpsstraat 42, dat een rijksmonument is.

Het college van burgemeester en wethouders heeft per brief d.d. 15 april 2020 kenbaar gemaakt dat principemedewerking kan worden verleend aan het initiatief. In dit besluit speelde tevens mee dat eerder al 10 nieuwe woningen waren gereserveerd voor deze locatie. Ter plaatse is reeds één woningbouwtitel aanwezig in de vorm van de te slopen (boven)woning. Besloten is om nog 7 extra woningen toe te voegen in het woningbouwprogramma om de bouw van de 18 nieuwe woningen mogelijk te kunnen maken.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat in Oud Gastel en wordt aan de westzijde begrensd door deze weg. Aan de oostzijde vormt de Eikenlaan de begrenzing. De overige plangrenzen worden gevormd door de perceelsgrenzen van de naastgelegen woon- en winkelpanden, waaronder de tuin van het monumentale Mastboomhuis. De percelen waarop zich de te slopen panden bevinden staan kadastraal bekend als gemeente Gastel, sectie D, nummers 2639, 2640, 3795 en 3833 en zijn gezamenlijk circa 2.050 m² groot. Het perceel van Dorpsstraat 42 staat kadastraal bekend als gemeente Gastel, sectie D, nummer 5343 en is circa 2.390 m² groot. Hiervan wordt circa 700 m² benut voor het planvoornemen. De totale omvang van het plangebied bedraagt daarmee circa 2.750 m².



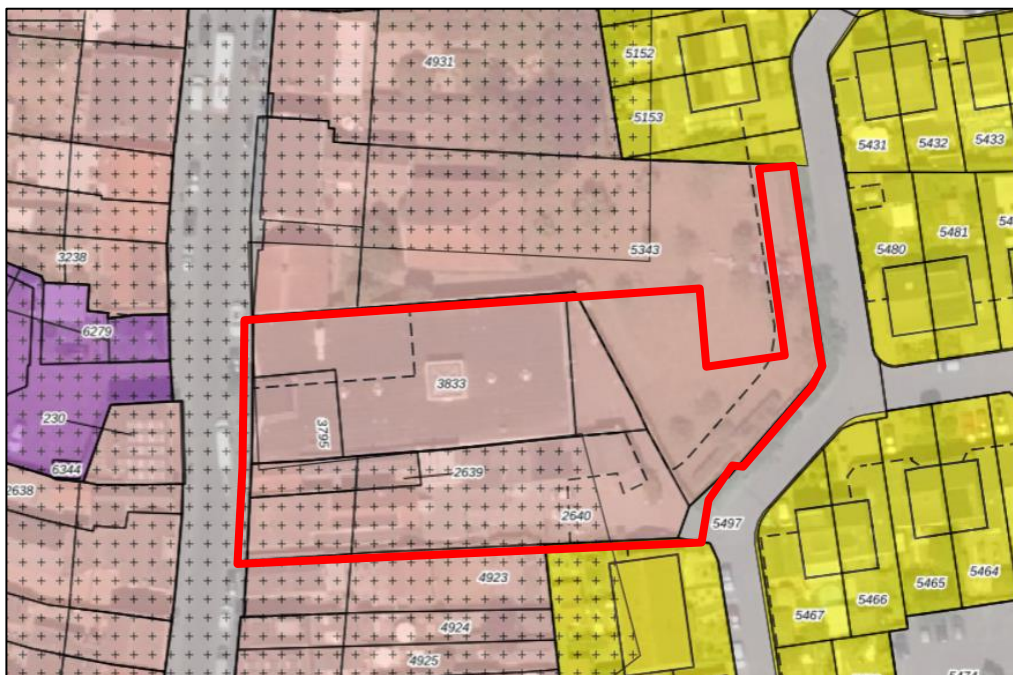
Satellietfoto met kadastrale nummers. Het plangebied is rood omkaderd. Bron: © Cyclomedia Technology B.V., 2021.



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 plangebied overwegend bestemd als ‘Centrum’. Binnen het bestemmingsvlak ‘Centrum’ is aan de westzijde een bouwvlak aanwezig met op een gedeelte daarvan de aanduiding ‘horeca’. Aan de oostzijde van het plangebied ligt, buiten het bouwvlak, deels de aanduiding ‘bijgebouwen’. Een smalle strook aan de oostzijde van het plangebied heeft de bestemming ‘Verkeer’. Aan een deel van de bebouwing is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie historische bebouwing’ toegekend.

De bouw- en gebruiksregels van de vigerende bestemming ‘Centrum’ staan in beginsel woningbouw toe, echter het aanwezige bouwvlak en de daaraan gekoppelde maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn ontoereikend om het beoogde bouwplan te kunnen realiseren. Bovendien is uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan, hetgeen eveneens onvoldoende is voor de nieuwbouw. De verkeersbestemming biedt slechts mogelijkheden voor de aanleg van een deel van de parkeerplaatsen ter hoogte van de Eikenlaan. Het planvoornemen is derhalve niet realiseerbaar 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 34-40 Oud Gastel” betreft dit nieuwe bestemmingsplan en biedt het juridisch-planologische kader om het planvoornemen te kunnen realiseren.





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

Het plangebied bestaat globaal uit twee delen: een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijk deel behoort in de huidige situatie tot het bestaande en te behouden pand aan de Dorpsstraat 42. Het betreft een herenhuis uit 1874 met bijbehorende voormalige tuinmanswoning en schuur. Het pand is een rijksmonument en thans in gebruik als museum (Mastboomhuis). Het achtererf bij deze gebouwen is als tuin ingericht en wordt deels bij het plangebied betrokken.

Het zuidelijke deel van het plangebied betreft de panden aan de Dorpsstraat 34, 36 en 38a tot en met 40d. Dorpsstraat 34 en 36 betreffen winkelpanden uit respectievelijk 1972 en 1935. In het pand Dorpsstraat 34 is op de verdieping een woning aanwezig. Op nummers 38a tot en met 40d staat het pand van 'Winkelcentrum Oud Gastel', dat dateert van 1992. De achterterreinen bij de winkelpanden zijn vrijwel volledig verhard en worden benut voor de bevoorrading. De winkelpanden staan in de huidige situatie grotendeels leeg en zijn deels verwaarloosd.



Vogelvluchtfoto met het plangebied gezien vanuit westelijke richting. Het plangebied is rood omkaderd.

Bron: © Cyclomedia Technology B.V., 2021.



Monumentaal pand Dorpsstraat 42



Winkelcentrum Oud Gastel



Dorpsstraat 34 en 36



Achterzijde plangebied

Impressie van het plangebied. Bron: © Cyclomedia Technology B.V., 2021.

2.3 Beoogde situatie plangebied

In de beoogde situatie vinden geen ingrepen plaats aan de bebouwing op nummer 42, deze blijft geheel ongewijzigd behouden. Wel wordt een gedeelte van de tuin behorende bij nummer 42 benut voor de nieuwbouwplannen. Het resterende gedeelte van de tuin wordt heringericht als boomgaard en zal openbaar toegankelijk zijn op de openingstijden van het museum. Aan de zijde van de Eikenlaan wordt een aantal haaksparkeervakken gerealiseerd.

De bebouwing op nummer 34 tot en met 40 wordt geheel gesloopt en de aanwezige verharding verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt aan de zijde van de Dorpsstraat een nieuw appartementengebouw gerealiseerd bestaande uit drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag in setback is uitgevoerd. In totaal omvat het gebouw 12 appartementen en inpandige bergingen. Op het achterliggende terrein worden 6 patiowoningen gerealiseerd in 1 bouwlaag en afgedekt met een sedumdak. Tevens wordt hier een berging gebouwd voor het museum en ten behoeve van de inzameling van het huishoudelijk afval. Er worden hiertoe twee containers geplaatst in de berging en een derde in een specifieke gezamenlijke containerruimte van 15 m² groot.

Op het achterterrein is voorts voorzien in parkeer- en groenvoorzieningen. Ter ontsluiting van zowel de appartementen als de patiowoningen komt er een nieuwe uitrit op de Eikenlaan.



Verkavelingstekening plangebied. Bron: Vergouwen & Van Rijen Architecten

2.4 Stedenbouwkundige inpassing

Bebouwing

Vanaf de Dorpsstraat wordt het aanzicht in de beoogde situatie bepaald door het appartementengebouw. Dit sluit wat betreft massaopbouw, gevelindeling en bouwhoogte aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Ten opzichte van de bestaande situatie met de gedateerde en uit de toon vallende gevel van het winkelcentrum vindt daarmee een aanzienlijke verbetering van het bebouwingsbeeld plaats. Het planvoornemen doet recht aan het stedenbouwkundige weefsel aan de Dorpsstraat.

De patiowoningen zijn gesitueerd op het achterterrein en daardoor niet zichtbaar vanaf de Dorpsstraat. Aangezien het bebouwing in één laag betreft die bovendien op enige afstand van de Eikenlaan is gelegen, heeft de nieuwbouw eveneens slechts een geringe impact op het straatbeeld aan de Eikenlaan. In samenhang met de herinrichting van de tuin bij het museum blijft daarmee in de beoogde situatie sprake van een groene aanblik aan de zijde van de Eikenlaan. De laagbouw betekent ook dat de privacy van omliggende woonpercelen niet in het geding is.



Impressie gevelaanzicht appartementen vanaf de Dorpsstraat. Bron: Vergouwen & Van Rijen Architecten



Impressie patiowoningen gezien vanaf de Eikenlaan. Bron: Vergouwen & Van Rijen Architecten

Welstand

Conform de 'Welstandsnota 2017 gemeente Halderberge' (vastgesteld 25 mei 2016) behoort het plangebied tot een gebied waar voor nieuwe ontwikkelingen een toets door de Welstandscommissie wordt verlangd. Ook gelet op het monumentale pand van het museum aan de Dorpsstraat 42 is het bouwplan op 4 september 2020 voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Halderberge (WMC). Het plan is in overleg met de



stedenbouwkundige van de gemeente besproken. In de hoofdpunten wordt het plan voorstelbaar geacht. De WMC is derhalve van mening dat het plan uit oogpunt van monumentenzorg voldoet, mits een verdere uitwerking en bemonstering (documentatie) van de toe te passen materialen wordt aangeleverd ten behoeve van een definitieve advisering.

Openbare ruimte

De openbare ruimte op het achterterrein wordt groen ingericht met lage groene hagen en lage beplanting (struiken en bodembedekkers). Tevens komen er diverse bomen ter begeleiding van de toegangsweg. Aan de oostzijde loopt de openbare ruimte over in de tuin bij het museum, die als openbaar toegankelijke boomgaard wordt ingericht. De boomgaard bij het museum is afsluitbaar door middel van een poort. Tussen de nieuwe parkeervoorzieningen aan de Eikenlaan en de boomgaard wordt de bestaande schutting verplaatst.

Duurzaamheid

In het bouwplan is veel aandacht geschonken aan duurzaamheid. Alle woningen worden energiezuinig en gasloos uitgevoerd. De patiowoningen zijn bovendien voorzien van sedum daken en zonnepanelen.

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
Woningen						
Woning < 90 m ²	1,5	1,9	2,1	0,3	woning	
Woning > 90m ²	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.



Ten behoeve van het initiatief is een parkeerbalans opgesteld, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. In de parkeerbalans is de parkeervraag van de huidige situatie afgezet tegen de parkeervraag van de nieuwe situatie en is het parkeeraanbod in de nieuwe situatie weergegeven. Er is daarbij onderscheid gemaakt in drie dagmomenten: werkdag, avond/nacht en zaterdagmiddag. Als het totaal aan parkeervraag minus het parkeeraanbod lager of gelijk is aan 0 dan voldoet het aanbod aan de vraag. Als het totaal hoger is dan 0 dan is er een tekort aan parkeervakken. Uit de parkeerbalans blijkt dat het parkeeraanbod op werkdagen en zaterdagmiddagen ruimschoots voldoet. In de avond/nacht voldoet het aanbod met 16 vakken op eigen grond, 6 opritten bij de patiowoningen en 12 vakken aan de Eikenlaan, precies aan de parkeervraag van 34 parkeerplaatsen.

Conclusie

Binnen het plangebied en in de openbare ruimte is voldoende parkeergelegenheid aanwezig 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 artikel 10.1 van 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 zijn momenteel winkels (1.350 m² bvo) en een cafetaria (250 m² bvo) gevestigd. Voor een 'buurt- of dorpscentrum' geldt in weinig stedelijk gebied in de schil centrum een verkeersgeneratie van maximaal 4,3 voertuigen per etmaal (vpe) per 100 m² bvo. De winkels genereren daarmee (1.350/100 x 4,3 =) 58,05 vpe. Een 'café/bar/cafetaria' genereert 7,0 vpe per 100 m² bvo en in onderhavig geval derhalve (250/100 x 7,0 =) 17,5 vpe. De bestaande bovenwoning (huur, etagewoning midden/goedkoop genereert) 4,5 vpe.

In totaal is daarmee sprake van een verkeersgeneratie van 80,05 vpe in de huidige situatie. In de beoogde situatie is sprake van de volgende woningtypen en de daaraan verbonden maximale vpe:

<i>Woningtype</i>	<i>koop of huur</i>	<i>vpe / woning</i>	<i>vpe totaal</i>
4 patiowoningen	koop, tussen/hoek	7,6	30,4
2 patiowoningen	koop, 2/1 kap	8,0	16
9 etagewoningen	koop, goedkoop	5,6	50,4
3 etagewoningen	koop, middelduur	6,2	18,6
Totaal			115,4 vpe

In totaal genereert het plan 115,4 vpe. In vergelijking met de huidige situatie is ten gevolge van het plan derhalve sprake van een toename van 35,35 vpe. In de berekening van de verkeersgeneratie is het museum aan de Dorpsstraat 42 buiten beschouwing gelaten, aangezien daarin geen wijzigingen optreden.

De toename is dermate gering dat de afwikkeling van het verkeer via de Eikenlaan en de Dorpsstraat niet in het geding gaat komen. Teneinde te bepalen op welke wijze vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en lichthinder



de aansluiting op de Eikenlaan het best kan worden gerealiseerd, is door adviesbureau Goudappel een aantal ontsluitingsmogelijkheden beoordeeld. Deze beoordeling is als bijlage 2 opgenomen bij de toelichting.

Op basis van de beoordeling van Goudappel is ervoor gekozen om de ontsluiting te realiseren ter hoogte van het bestaande kruispunt van de Eikenlaan met de Meidoornlaan, met verplichte rijrichting rechtdoor of linksaf (optie 1b).



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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes, want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden, zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

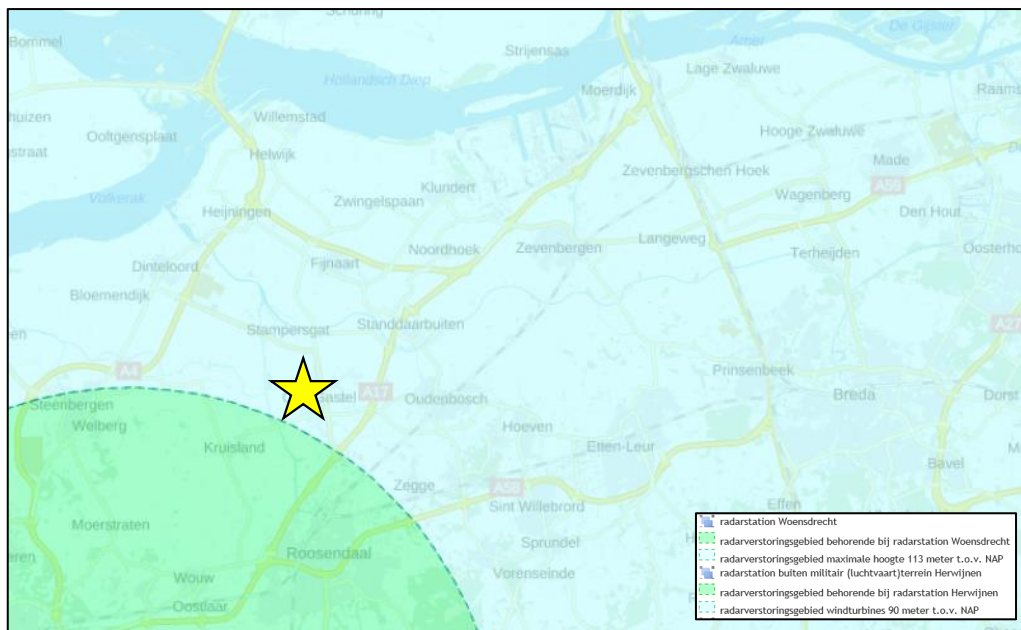
Het planvoornemen is passend binnen de Nationale Omgevingsvisie van het Rijk.

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

Toetsingskader

Het Rijk heeft voor een beperkt aantal onderwerpen vastgesteld dat de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Deze kaderstellende uitspraken zijn zodanig geformuleerd dat deze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden 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 provincies en 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 voorheen geldende 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).



Ligging van Oud Gastel binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Herwijnen. Met de gele ster wordt het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen. In het radarverstoringsgebied is een maximale bouwhoogte toegestaan van 90 meter ten opzichte van het NAP. Aangezien met het planvoornemen geen bebouwing met een dergelijke hoogte mogelijk wordt gemaakt vormt de ligging van het plangebied in het radarverstoringsgebied geen belemmering.



Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plan geen regels uit het Barro en de Rarro van toepassing, aangezien er bij 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.

3.3 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 uiteen 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?

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 planvoornemen maakt de realisatie van 18 woningen mogelijk. Eén bestaande woning (bovenwoning in het pand aan de Dorpsstraat 34) wordt geamoveerd. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt daarmee ter plaatse van het plangebied de planologische toevoeging van 17 woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op



de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

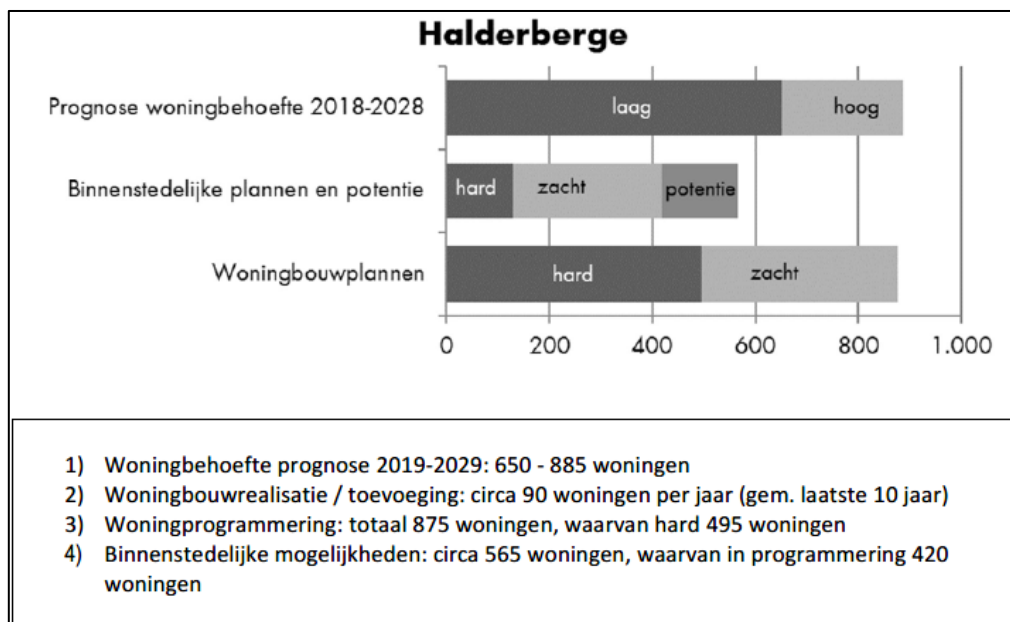
Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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 overwegend de bestemming 'Centrum'. 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'. Het bouwvlak beperkt zich tot de zijde van de Dorpsstraat en sluit de bouw van gebouwen hoger dan 5 meter grotendeels uit. Er is in de huidige situatie één woning toegestaan. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 18 woningen mogelijk, waaronder een appartementengebouw van circa 9 meter hoog. 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.

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 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.



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



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.

In het woningbouwprogramma van Halderberge staat de ambitie om ruim 1.000 woningen te realiseren de komende 10 jaar. Ruim 60% van de plannen betreffen 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.

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
	Totaal Oud Gastel		260

Woningbouwprogramma gemeente Halderberge 2018-2028, waarin het plan gedeeltelijk is opgenomen.

Onderhavig plan behelst de realisatie van 18 nieuwe woningen. Het plan is gedeeltelijk opgenomen in het actuele gemeentelijke woningbouwprogramma, zoals onderstaand weergegeven voor Oud Gastel. In het programma is uitsluitend de locatie van het winkelcentrum benoemd, alwaar 10 woningen voor zijn gereserveerd. Het gedeelte aan de Dorpsstraat 34 en 36 en de 8 extra woningen die daarmee samenhangen vallen buiten het woningbouwprogramma.

Ten behoeve van de 8 woningen die aan het woningbouwprogramma dienen te worden toegevoegd om het planvoornemen (geheel) tot uitvoer te kunnen brengen zijn door het college van burgemeester en wethouders aanvullend 8 extra woningen gereserveerd.



Periodiek wordt de woningbouwprogrammering voor Halderberge bijgewerkt en vastgesteld. De toe te voegen woningen zijn in deze aantallen meegenomen.

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 is de woningbehoeftepeiling van 2018 geactualiseerd. Door 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 behoefte aan appartementen voor starters en senioren, aangezien dit woningtype momenteel nagenoeg niet aanwezig is. Voor senioren geldt dat het appartement centraal gelegen dient te zijn, in de nabijheid van voorzieningen. Starters zijn voornamelijk op zoek naar een betaalbare woning, niet te groot.

Tevens is behoefte aan patiowoningen in het centrum gericht op 55-plussers, nabij voorzieningen en het liefst met een kleine buitenruimte. 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 ertoe 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) patiowoningen zijn dus populair onder deze doelgroep. Uit de peiling is gebleken dat de verhuisgeneigdheid onder de 55 plussers (nog) niet zo groot is. Het toevoegen van patiowoningen zal dus in kleine fases moeten gebeuren om eerst deze verhuisweging en doorstroming op gang te brengen. Bij nieuwbouw van patiowoningen dient aandacht te worden besteed aan de realisatie van de woningen op de juiste locaties. Voornamelijk de nabijheid van voorzieningen is belangrijk.

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in 9 kleinere koopappartementen en 3 middelgrote koopappartementen. Tevens worden 6 nieuwe en levensloopbestendige patiowoningen gerealiseerd. Het plangebied is gesitueerd in het centrum van Oud Gastel, nabij diverse voorzieningen. Deze woningtypes zijn voor de beoogde doelgroepen (starters en senioren) blijkens de Woningbehoeftepeiling 2019 zeer goed passend op onderhavige locatie. Tegelijkertijd is het plan niet van dusdanige omvang dat de lage verhuisgeneigdheid onder 55 plussers parten gaat spelen. Het plan past derhalve ook binnen de kwalitatieve behoefte aan woningen in Oud Gastel.

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 behoeft 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'.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 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 termijn doel 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 ervoor 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 18 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 winkellocatie. 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.

3.4.2 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, 2021.

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 dorpse 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 qua maat en schaal passen bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historisch gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).



Met voorliggend planvoornemen worden 18 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. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie dat gericht is op inbreiden en herstructureren.

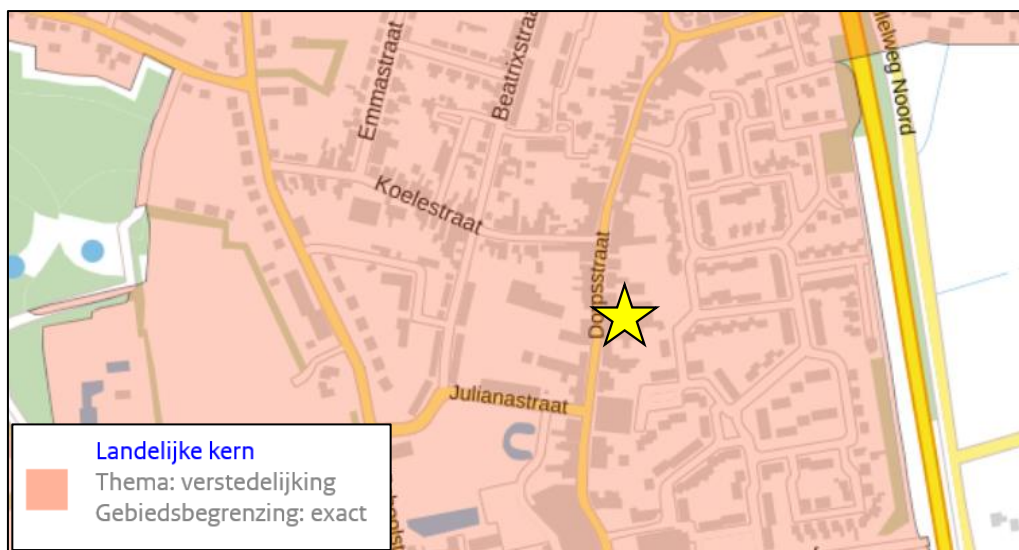
Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.

3.4.3 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 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) 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.



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, 2021.

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.

3.4.3.1 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:

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van een woongebied met 12 appartementen en 6 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.

3.4.3.2 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. meerwaarderecreatie.

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 de beoogde bouwvlakken 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 heeft 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 18 woningen. 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 deels leegstaande bebouwing. Verdere verloedering wordt daarmee voorkomen en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Halderberge 2025

Toetsingskader

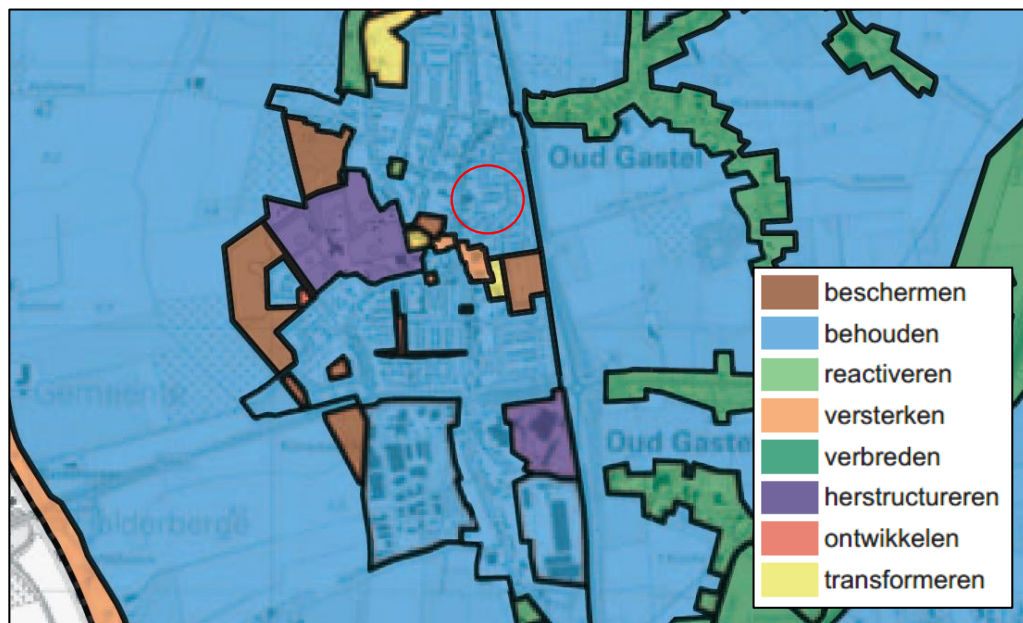
In de structuurvisie Halderberge, vastgesteld op 20 juni 2013, wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naartoe gaat in 2025. De structuurvisie is het resultaat van een weging van verwachte ontwikkelingen en ambities van de gemeente, 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/verdunding/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 18 woningen binnen het centrumgebied 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 deels leegstaande bebouwing. Verdere verloedering wordt daarmee voorkomen en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans. 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.

3.5.2 Woonvisie Halderberge 2016-2020

Toetsingskader

De woonvisie omvat het woonbeleid van de gemeente Halderberge tot 2020. Een woonvisie voor de periode na 2020 is echter (nog) niet beschikbaar, derhalve wordt het planvoornemen getoetst aan de huidige visie.

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:

- Goed wonen voor iedereen in een groen, veelzijdig en landelijk woonmilieu;
- De vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten;
- Duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen;
- 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 in lijn met het Bouwbesluit 2021.

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 dorps woonmilieu.



Beoordeling

Met onderhavig bestemmingsplan worden de planologische mogelijkheden voor de bouw van 12 appartementen en 6 grondgebonden woningen gecreëerd. Uit de woonvisie blijkt dat in het centrumgebied van Oud Gastel vraag is naar betaalbare koopwoningen en levensloopbestendige woningen. Het onderhavige planvoornemen voorziet in deze woningtypen. Het plangebied ligt bovendien binnen het centrumgebied van Oud Gastel, alwaar levensloopbestendige woningen nadrukkelijk gewenst zijn. Het planvoornemen gaat bovendien gepaard met een kwaliteitsverbetering vanwege de amovering van de bestaande, in onbruik geraakte, winkelvoorzieningen 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 betaalbare koopwoningen en levensloopbestendige woningen binnen het centrumgebied van Oud Gastel. Het initiatief voldoet daarmee aan één van de belangrijke doelstellingen van de woonvisie.

3.5.3 Economische Visie Halderberge 2020

Toetsingskader

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2016 de Economische Visie Halderberge 2020 inclusief het uitvoeringsprogramma 2016-2019 vastgesteld. Op 4 juli 2019 is besloten deze te verlengen tot 2021. Een van de acties benoemd in het uitvoeringsprogramma is het opstellen van de zogenoemde actiekaarten voor de centrale winkelgebieden. Voor de kern Oud Gastel staan het versterken van het centrum en verbetering van de parkeergelegenheid en bewegwijzering voorop. Er wordt gestreefd naar compacte centrumgebieden met een compleet dagelijks aanbod.

Beoordeling

Het plangebied valt buiten het kernwinkelgebied. Het centrum van Oud Gastel kent aan de noord- en zuidzijde relatief veel leegstand zo ook het merendeel van de winkelpanden in het plangebied. Dit betekent dat transformatie naar wonen op deze locatie voorstelbaar wordt geacht. Een transformatie dient samen te gaan met het versterken van de uitstraling van het pand. Dat is het geval in onderhavige situatie.



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;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- 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 plangebied is door Wematech een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. 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 en voorgenomen functieklasse gebruiksbeperkingen dienen te worden gesteld aan de onderzoekslocatie.



Aangezien het volumecriterium van $> 25 \text{ m}^3$ bodemvolume grond verontreinigd boven de interventiewaarde ruim wordt overschreden, is hier sprake van een “geval van ernstige bodemverontreiniging”. Gezien de aard van de verontreinigingen (plaatselijk ook aardewerk en kolengruis) betreft het hier naar alle waarschijnlijkheid een historische verontreiniging. Het betreft hier een oud geval van bodemverontreiniging.

Geadviseerd wordt een onderzoek naar asbest ter plaatse van de aangetroffen metalenspot uit te voeren. Gezien de diepte tot waarop deze bijmengingen zich bevinden en gezien de huidige beperkte bewegingsruimte wordt geadviseerd om dit onderzoek, na sloop van de opstallen, uit te voeren. Hierbij wordt aangeraden om dit onderzoek direct als een nader onderzoek in te steken.

Geadviseerd wordt om ten behoeve van de voorgenomen bouwplannen, aanvullend op het asbestonderzoek, saneringsmaatregelen te treffen. Eventuele saneringsmaatregelen dienen middels een saneringsplan en/of BUS-melding gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Vooruitlopend op de uit te voeren saneringsmaatregelen wordt geadviseerd om geen grondroerende werkzaamheden te verrichten nabij de aangetroffen verontreinigingen met metalen.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vereist nader onderzoek en saneringsmaatregelen. Dit zal geschieden na sloop van de bestaande opstallen.

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 economisch 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 gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015 en meest recent per 26 maart 2021 geactualiseerd.

In de geldende 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 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² 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:

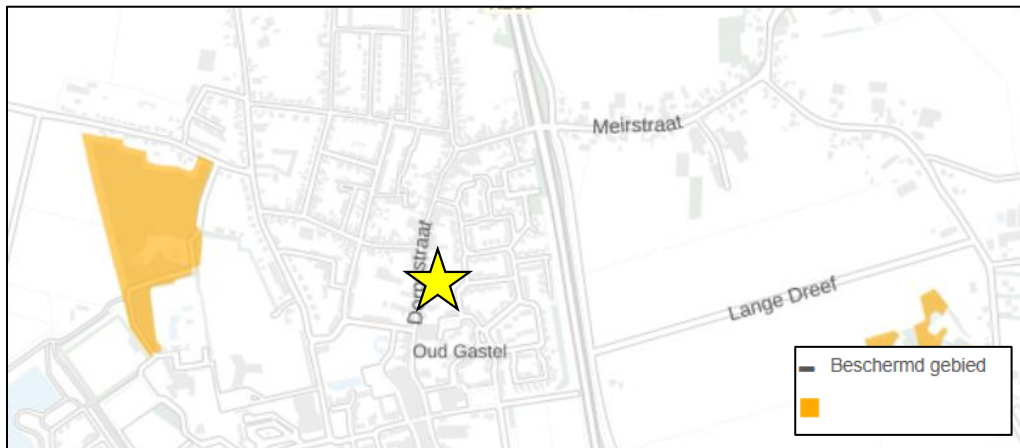
$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening vindt via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaats. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- 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 gele ster.

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 krijgt. Dit dient als vertrekpunt voor de visie op lange termijn, de 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 ²	7 mm	0 mm
≥ 1.000 m ²	60 mm	60 mm over totale oppervlak, niet alleen de toename ten opzichte van het bestaande verhard oppervlak

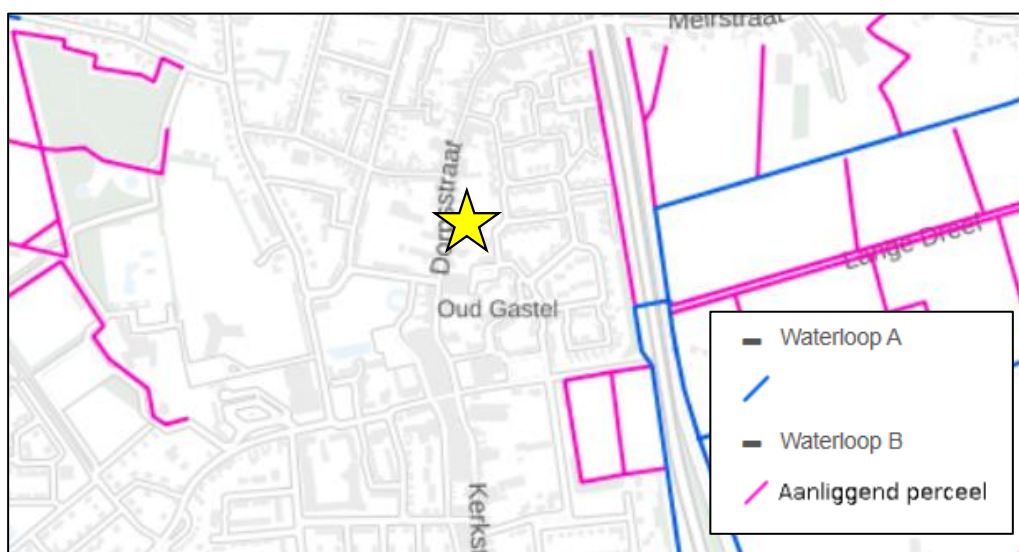
Voor iedere ontwikkeling die leidt tot nieuwe verharding, ongeacht de omvang van deze ontwikkeling, geldt een bergingseis van 7 mm voor de eerste 1.000 m². Voor verharding boven de 1.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm, conform de keur. Voor ontwikkelingen op bestaande verharde locaties (inbreidingen, verbouwingen, herstructureringen) met een oppervlak groter dan 1.000 m² 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 totale oppervlakte van circa 2.750 m². In de beoogde situatie is daarbij sprake van een verhard oppervlak van circa 1.765 m². 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 4.

Uit de berekening blijkt dat de totale geëiste berging 106 m³ bedraagt. Met uitzondering van groenvakken, sedumdaken en de groene parkeervakken (grasbeton o.i.d.) zijn alle vlakken als volledig verhard meegenomen in de berekening. De zes grondgebonden patiowoningen worden voorzien van een sedumdak voor de opvang en vertraagde afvoer van hemelwater. Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel en als zodanig aangeboden. De geëiste berging van 106 m³ wordt gezamenlijk met de gemeente gerealiseerd in een nader te realiseren voorziening. Dit is in een overeenkomst vastgelegd.



Uitsnede leggerkaart Brabantse Delta. Het plangebied is aangeduid met een gele ster.



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.

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

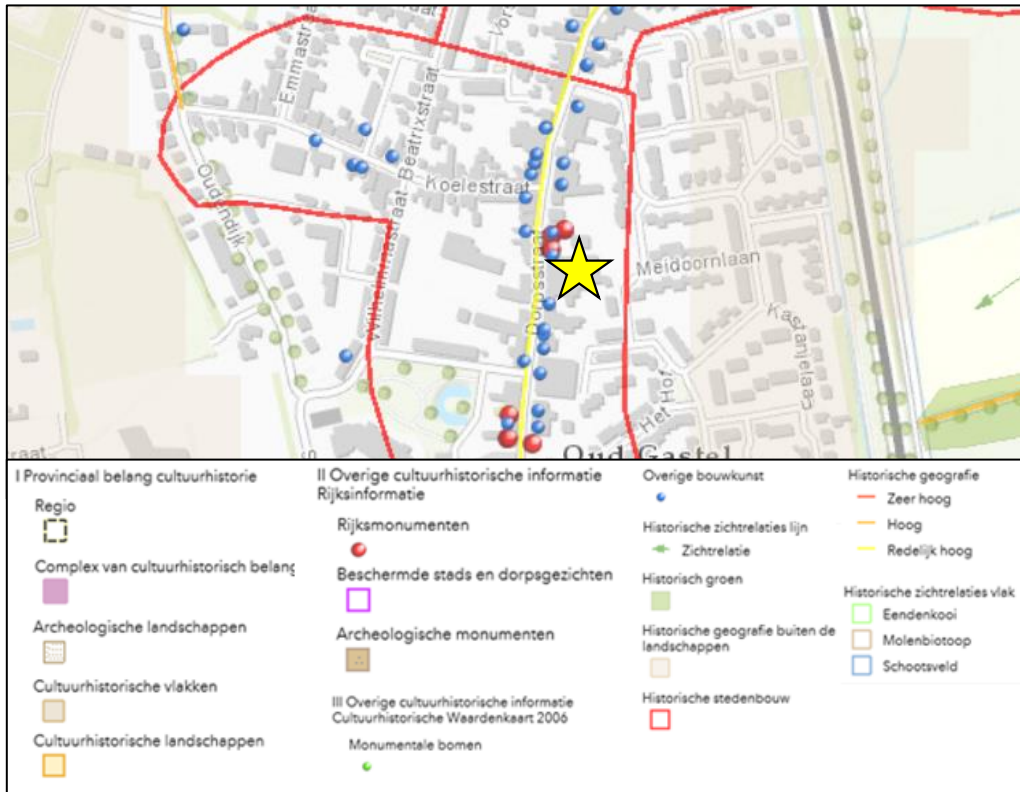
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan 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

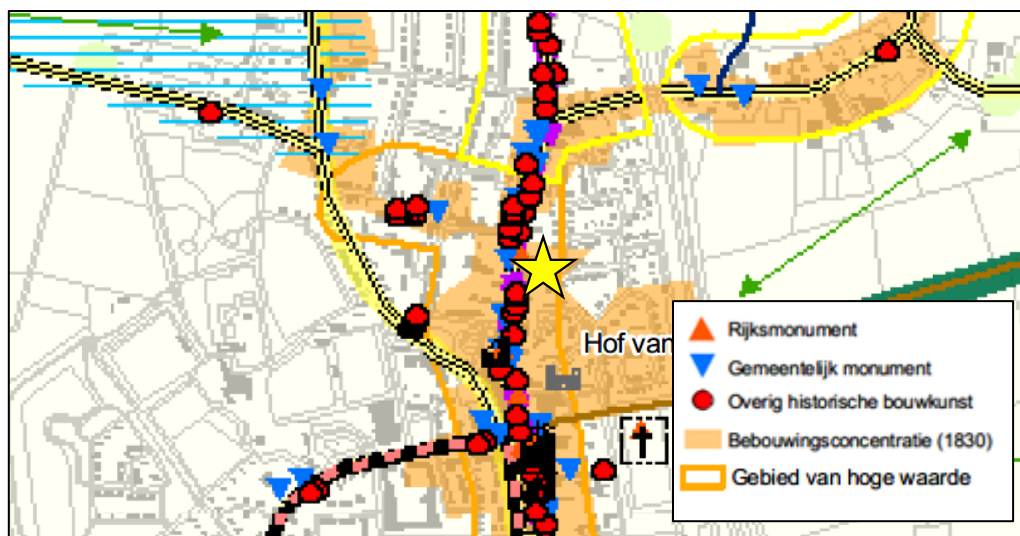
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

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 monumentale 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.



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



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 op de Eikenlaan. 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. Deze 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 blijven de Dorpsstraat en de andere omliggende infrastructuur behouden. Door de Welstands- en Monumentencommissie Halderberge (WMC) is de stedenbouwkundige hoofdopzet passend bevonden.

Tot slot liggen er enkele gemeentelijke en Rijksmonumenten aan de Dorpsstraat, waaronder het museum aan de Dorpsstraat 42, direct grenzend aan het plangebied. Een deel van de tuin van dit pand wordt benut voor het planvoornemen. De WMC heeft geoordeeld dat het initiatief voldoet uit het oogpunt van monumentenzorg. Wel wordt een verdere uitwerking en bemonstering (documentatie) van de toe te passen materialen gevraagd voor een definitieve advisering. 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.

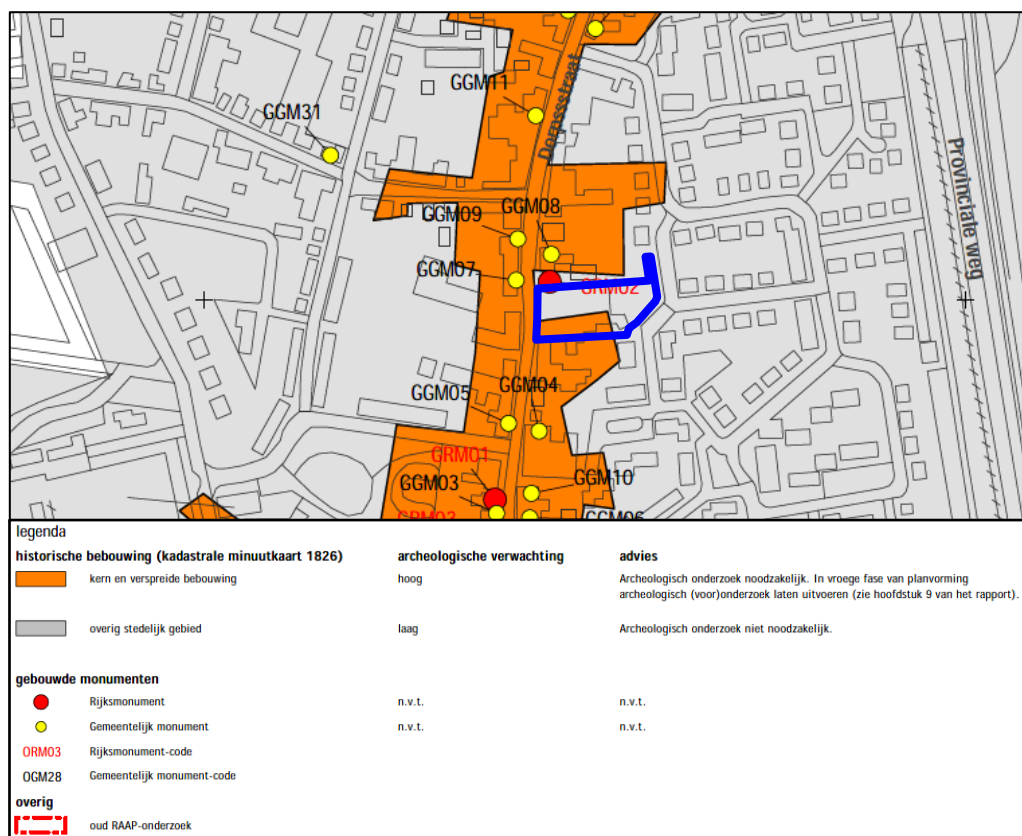


Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en beleidsnota 'Ons geschreven verleden gemeente Halderberge'

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 zuidelijke deel van het plangebied. Conform deze dubbelbestemming bestaat een archeologische onderzoeksplicht bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,40 meter en over een oppervlakte groter dan 30 m².



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



Het onderhavige initiatief ziet op de realisatie van 18 woningen. Daarbij zal de grenswaarde van 30 m² worden overschreden. Om die reden is door ADC ArcheoProjecten in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage 5 gevoegd bij deze toelichting.

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Concluderend kan worden gesteld dat in het plangebied vanwege de ligging op een uitloper van een dekzandrug sprake is van een middelhoge tot hoge verwachting voor resten uit de periode Neolithicum t/m Vroege Middeleeuwen en vanwege de ligging in een historische dorpskern een hoge verwachting voor resten uit de periode Late Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd. Om reden van verstoringen geldt voor de periode Laat-Paleolithicum t/m Mesolithicum een lage verwachting.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied, na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing, een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de eventuele aanwezigheid van archeologische resten alsook de gaafheid, omvang, datering en conservering daarvan. De exacte invulling van de archeologische werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde

overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). De bevoegde overheid dient op basis van dit rapport een selectiebesluit te nemen.

Conclusie

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek wordt vervolgonderzoek geadviseerd na sloop van de aanwezige bebouwing. De huidige archeologische dubbelbestemming blijft vooralsnog behouden.

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 430 meter, aan de westelijke 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 vermessing. 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. Per 1 juli 2021 zijn de Wet en het Besluit 'Stikstofreductie en Natuurverbetering' in werking getreden. In het besluit is een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. De partiële vrijstelling houdt in dat de tijdelijke activiteiten en gevolgen van de door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning. Om deze reden kan onderzoek naar de realisatiefase buiten beschouwing worden gelaten. Gezien het feit dat het plan minder dan 50 woningen betreft op een afstand van meer dan 7 km van een Natura 2000-gebied en de ligging op zandgrond wordt voor wat betreft de gebruiksfase 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 6 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 mogelijk 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

Quickscan flora en fauna

Door Veldbiologische Werken is in december 2020 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 7 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 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden wetsovertredend kunnen zijn ten aanzien van vleermuizen en gierzwaluwen. Voor andere soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt ten aanzien van de Wet natuurbescherming dan wel Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, mits wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven voorwaarden.

Bij uitvoering van de voorgenomen ingreep kan verstoring, schade of doden van beschermde vleermuizen plaatsvinden. Dergelijke handelingen zijn verboden conform de Wet natuurbescherming. Aanvullend onderzoek naar aanwezigheid, soort, aantal en functioneel gebruik leefgebied dient plaats te vinden conform het geldige Vleermuisprotocol. Op basis van de uitkomsten van dit aanvullend onderzoek kan een activiteitenplan worden opgesteld welke een basis vormt voor de aanvraag van een ontheffing Wet natuurbescherming (bevoegd gezag



Provincie Noord-Brabant). Het ligt in de lijn der verwachting dat een ontheffing Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen zal worden verleend door het bevoegd gezag.

Bij uitvoering van de werkzaamheden kunnen mogelijk jaarrond beschermde nest- en verblijfplaatsen van gierzwaluwen worden vernietigd. Dergelijke handelingen zijn verboden conform de Wet natuurbescherming. Aanvullend onderzoek naar aanwezigheid, soort, aantal en functioneel gebruik leefgebied dient plaats te vinden conform het Kennisdocument BIJ12 ten aanzien van gierzwaluwen. Op basis van de uitkomsten van dit aanvullend onderzoek kan een activiteitenplan worden opgesteld welke een basis vormt voor de aanvraag van een ontheffing Wet natuurbescherming (bevoegd gezag Provincie Noord-Brabant). Het ligt in de lijn der verwachting dat een ontheffing Wet natuurbescherming ten aanzien van gierzwaluwen zal worden verleend door het bevoegd gezag.

In algemene zin moet ook de Zorgplicht 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. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven. Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels en op egels. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels plaats te vinden. Verstoring van nesten bij aan- en afvoer van materieel dient voorkomen te worden, alsmede plaatsing van materiaal tegen beplanting met mogelijke broedgevallen.

Indien een soort die niet in de rapportage wordt genoemd op het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake deskundige en een maatregel toe te passen zodat de wet niet wordt overtreden.

Blom Ecologie heeft in 2021 vleermuizenonderzoek en gierzwaluwenonderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 8 gevoegd bij deze toelichting.

Onderzoek vleermuizen

In de periode mei – september 2021 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in de woningen aan het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek is er 1 verblijfplaats van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de woningen op de planlocatie (Dorpsstraat 34-40) geen functie hebben als vaste rust- en verblijfplaats. De beoogde renovatie leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.5, lid 4 (wegnemen vaste rust- en/of verblijfplaatsen). Er dient geen ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de beoogde ingreep uitgevoerd kan worden.

Onderzoek gierzwaluwen

In de periode mei – juli 2021 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten van de gierzwaluw in de woningen aan het plangebied. Tijdens het onderzoek zijn 5 nesten van de gierzwaluw vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing op de planlocatie (Dorpsstraat 34-40) geen nesten bieden voor de gierzwaluw. Alle nesten bevinden zich in woningen buiten het plangebied. De beoogde renovatie leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.1, lid 2 (wegnemen nesten).

Conclusie

Er zijn geen ontheffingen benodigd in het kader van de Wet natuurbescherming. Het plan is uitvoerbaar.



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:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
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 18 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 het kader van een goede ruimtelijke ordening een memo wegverkeerslawaaï opgesteld. Deze memo is als bijlage 9 gevoegd bij deze toelichting.

Bouwbesluit

Aangezien in de omgeving van het plan geen geluidgezoneerde wegen zijn gesitueerd is het aanvragen van hogere grenswaarden niet aan de orde. Hierdoor gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 formeel geen aanvullende eisen voor de geluidwering van de gevels. Geadviseerd wordt echter om voor de geluidwering van de gevels wel aansluiting te zoeken bij een binnenniveau van ten hoogste 33 dB conform het Bouwbesluit. Dit impliceert dat bij



geluidbelastingen van meer dan 53 dB (20 dB isolatie + 33 dB binnenniveau) nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk is.

Uit het onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van de 30 km/h wegen ten hoogste 65 dB en 49 dB bedraagt ter plaatse van respectievelijk de appartementen en de patiowoningen. Aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels is derhalve niet noodzakelijk voor de patiowoningen. Voor de gevels van de appartementen waar de geluidbelasting > 53 dB bedraagt (west- en noordgevel) wordt geadviseerd aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels uit te voeren.

Ruimtelijke ordening

Een geluidbelasting van ten hoogste 49 dB ter plaatse van de patiowoningen is op grond van onderstaande tabel te kwalificeren is als een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor wordt ter plaatse van de te realiseren patiowoningen een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Geluidbelasting in dB	Indicatie geluidkwaliteit in de leefomgeving
≤ 50	goed
50 - 55	redelijk
55 - 60	matig
60 - 65	tamelijk slecht
65 - 70	slecht
> 70	zeer slecht

De geluidbelasting ter plaatse van de zuid en oostgevel van het appartementengebouw varieert van 35 – 49 dB en is daarmee te kwalificeren als een goed woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de noord- en westgevel van de appartementen wordt een geluidbelasting van 54-65 dB berekend, wat te kwalificeren is als een redelijk tot tamelijk slecht woon- en leefklimaat. Door in het kader van het Bouwbesluit aansluiting te zoeken bij een binnenniveau van ten hoogste 33 dB kan ook voor de appartementen een acceptabel woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

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).

De afstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin sprake is van een gewenste menging van functies of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In de VNG-brochure zijn meerdere tabellen, zogenoemde Staten (Lijsten) van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Ten



eerste een 'algemene' Staat met richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige functies en ten tweede een (voorbeeld)Staat met richtafstanden specifiek voor bedrijventerreinen. In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust (beleidsmatig) functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kan een derde lijst, de (voorbeeld)Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' worden toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan dorpskernen en winkelcentra, horecaconcentratiegebieden en zones met functiemenging in lintbebouwingen.

Beoordeling

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.

Gelet op het huidige karakter van het plangebied, het 'functioneel centrum' van Oud Gastel, en daarnaast het beleidsmatige uitgangspunt om hier (publiekgerichte) functies te mengen (bestemming 'Centrum'), wordt in onderhavig geval ten aanzien van het aanbrengen van een milieuzonering gekozen voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'.

De volgende categorieën worden daarbij onderscheiden:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Ter plaatse van het besluitgebied worden voormalige winkelpanden geamoveerd ten behoeve van woningen. Vrijwel alle gronden in de directe omgeving van het besluitgebied zijn in gebruik voor centrumfuncties, zoals onder andere detailhandel, kantoren en horeca (met terras). De nieuwe woningen (milieugevoelige functie) grenzen direct aan de centrubestemming (milieuhinderlijke functies). Detailhandel (uitgezonderd supermarkten), publiekgerichte dienstverlening en horeca zoals restaurants en cafetaria's zijn op basis van de gehanteerde Staat ingedeeld in categorie A. De milieuhinderlijke functies in de omgeving zijn daarmee zodanig weinig milieubelastend dat eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Deze functies zijn derhalve toelaatbaar aanpandig aan de nieuwe woningen. Maatschappelijke functies zoals kinderopvang, die -hoewel niet aanwezig- op basis van de centrubestemming eveneens zijn toegestaan, staan ingedeeld in ingedeeld in categorie B. Dergelijke functies zijn toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen. De nieuwe woningen zullen bouwkundig afgescheiden zijn van de omliggende centrumfuncties.

Gelet hierop, kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voldoet aan de VNG-publicatie. 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 winkels, 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.



Uitsnede van de risicokaart. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2021.



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 450 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.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het Standaardadvies 2021 gemeente Halderberge van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, zoals opgenomen in bijlage 10 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.



Geo Infra, draaicurve van de brandweerauto, 2021.



Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de Brandweer is de inrichting op het binnenterrein aangepast, zodat de brandweerauto kan keren. Geo Infra heeft de draaicurve van de brandweerauto getoetst, zie daarvoor de figuur op pagina 41).

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 'O' 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 vanwege toxische scenario's is gelegen binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A17 (stofcategorie GT4) en de spoorlijn Lage Zwaluwe - Roosendaal (stofcategorieën B3 en D4). Tevens bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over de Provincialeweg Noord (N268). De OMWB heeft in 2018 een inventarisatie gedaan naar transporten van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke en provinciale wegen. Volgens deze inventarisatie vinden er ter hoogte van het plangebied 17 transporten van brandbare gassen (stofgroep GF3) per jaar plaats over deze weg. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Voor de verantwoording van het groepsrisico (bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid) wordt gebruik gemaakt van het Standaardadvies 2021 gemeente Halderberge van de Veiligheidsregio, zoals bijgevoegd in bijlage 10.

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 700 meter. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig 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 (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.



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 betekenende 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 gestapelde en 6 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 betekenende 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 2020 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 paragraaf 2.5.2 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 milieubeheer¹.

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- 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 raken².

¹ '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).

² 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 gelden 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 18 nieuwe woningen. 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 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 12 appartementen en 6 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 appartementen en 6 grondgebonden woningen met bijbehorende erven in het centrum van Oud Gastel (mogelijk: D11.2 'stedelijk ontwikkelingsproject').

In dit kader kan worden gesteld dat, in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan, 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 aanduidingen 'bouwvlak' de beoogde 12 appartementen en 6 patiowoningen mogelijk gemaakt. Het bouwvlak van de appartementen is voorzien van de aanduiding 'gestapeld'. Vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Inherent aan het wonen 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 34-40 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 appartementen en 6 grondgebonden woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichting. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De 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.

Het plan is bij de verschillende overlegpartners voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg. Dit zijn:

- Provincie Noord Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Brandweer Midden- en West Brabant
- Veiligheidsregio Midden- en West Brabant
- Gasunie
- Enexis

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

- Provincie; Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen.
- Waterschap; De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het wateradvies is positief.
- Brandweer; De Brandweerauto kan niet keren op het binnenterrein. Om de Brandweer een keermogelijkheid te geven zijn twee parkeerplaatsen verplaatst naar de ingang van het terrein en de afmetingen van het bergingsblok aangepast. Geo Infra heeft de draaicurve van de brandweerauto getoetst. Een uitsnede daarvan is opgenomen in de paragraaf externe veiligheid.

7.2 Omgevingsdialoog

Per brief d.d. 22 mei 2020 zijn de omwonenden van het plangebied geïnformeerd over het planvoornemen. In totaal zijn 18 adressen aangeschreven aan de Meidoornlaan, de Eikenlaan en de Beukenlaan. Naar aanleiding van een nader verzoek om informatie vanuit de buurt is op 20 november een aanvullende brief toegezonden naar dezelfde adressen. Per e-mail is door de buurt aangegeven dat met name zorgen bestaan over het bouwverkeer in de wijk, de fundatiekeuze en de ontsluiting van de nieuwbouw. Per brief d.d. 8 december 2020 is een reactie geformuleerd op deze vragen, waarbij de wijze van fundatie is toegelicht en aangegeven is dat het bouwverkeer zoveel mogelijk via de Dorpsstraat rijdt en zo weinig mogelijk door de achterliggende woonwijk. In een op 24 juni 2021 verzonden brief is ten slotte de door Goudappel opgestelde beoordeling van de ontsluiting op de Eikenlaan benoemd (zie bijlage 2). De naar aanleiding daarvan aangepaste situatietekening is bij de brief gevoegd. Ook is in de brief de verdere procedure van het bestemmingsplan uiteengezet.

De in totaal 4 brieven vormen tezamen een weergave van de gevoerde omgevingsdialoog en zijn in bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

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 ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 34-40 Oud Gastel heeft vanaf donderdag 10 maart 2022 gedurende zes weken, tot en met 20 april 2022, ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van woensdag 9 maart 2022. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend binnen de termijn, en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen (zie bijlage 12).

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzingen van het bestemmingplan. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.



Bijlage 1 Parkeerbalans



Bijlage 2 Beoordeling ontsluiting



Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 4 Berekening waterberging



Bijlage 5 Onderzoek archeologie



Bijlage 6 Handreiking woningbouw en Aeries



Bijlage 7 Quicksan soortenbescherming



Bijlage 8 Gierzwaluw- en vleermuisonderzoek



Bijlage 9 Memo wegverkeerslawaa



Bijlage 10 Standaardadvies gemeente Halderberge (2021)



Bijlage 11 Omgevingsdialoog



Bijlage 12 Nota van zienswijzen

