



Bestemmingsplan

De Potterestraat Oud Gastel

Gemeente Halderberge

Bestemmingsplan De Potterestraat Oud Gastel

Gemeente Halderberge

Aveco de Bondt BV

Boschstraat 35, 4811 GB Breda

T +31 76 522 52 62

www.avecodebondt.nl

project De Potterestraat Oud Gastel
projectnummer 214425
projectleider Toby van Baast

datum 26 oktober 2023
referentie 214425_AdB_RAP_v4.0

opdrachtgever JAWEL Bouw bv

status Definitief
versie 4.0
fase vastgesteld
auteur Toby van Baast MSc



paraaf
gecontroleerd Marcel Volbeda



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Beschrijving huidige situatie	7
2.3	Beoogde situatie plangebied	8
2.4	Beeldkwaliteit	9
2.5	Verkeer & parkeren	10
2.5.1	Parkeren	10
2.5.2	Verkeersgeneratie	11
3	Beleidskader	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020	12
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	12
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.3.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018	14
3.3.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3.2.1	Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling	16
3.3.2.2	Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit	17
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Omgevingsvisie Halderberge	19
3.4.2	Woonvisie Halderberge 2021-2025	20
3.4.3	Welstandsnota Halderberge	21
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Bodem	23
4.3	Waterhuishouding	24
4.4	Cultuurhistorie	25
4.5	Archeologie	27
4.6	Ecologie	29
4.6.1	Natuurgebieden	29
4.6.2	Flora en fauna	29
4.7	Wegverkeerslawaaï	31
4.8	Bedrijven en milieuzonering	33
4.9	Driftblootstelling spuitzones	34
4.10	Externe veiligheid	34
4.10.1	Inrichtingen en externe veiligheid	34



4.10.2	Transport en externe veiligheid	36
4.10.3	Buisleidingen en externe veiligheid	36
4.11	Luchtkwaliteit	37
4.11.1	Geurhinder en veehouderij	38
4.12	Kabels en leidingen	41
4.13	Niet gesprongen explosieven	41
4.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
5	Juridische plantoelichting	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Opbouw van de regels	45
5.3	Regels	45
5.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	45
5.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	46
5.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	46
5.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	46
6	Economische uitvoerbaarheid	48
6.1	Inleiding	48
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	48
6.3	Economische uitvoerbaarheid	48
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.1	Omgevingsdialoog	49
7.2	Vooroverleg	51
7.3	Zienswijzen	51

Bijlagen

Bijlage 1	Bodemonderzoek en wateronderzoek
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	AERIUS-berekening
Bijlage 4	Quicksan Wet natuurbescherming
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Brief omgevingsdialoog
Bijlage 7	Standaard advies Brandweer
Bijlage 8	Standaard verantwoording groepsrisico
Bijlage 9	Nota van zienswijzen





1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de gemeente Halderberge, aan de oostzijde van de kern Oud Gastel, is globaal tussen de Provincialeweg Noord en het Kerkhof een perceel gelegen met een omvang van circa 9.600 m². Op dit moment wordt het perceel gebruikt voor agrarische doeleinden. JAWEL Bouw B.V. is voornemens om dit perceel te verwerven ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw. Aveco de Bondt heeft een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld voor circa 30 woningen. Per brief d.d. 17 juni 2021 is door de gemeente aangegeven dat in principe de bereidheid bestaat om mee te werken aan de realisatie van dit plan.

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan “Kom Oud Gastel”, zoals vastgesteld op 20 april 2017. De gronden hebben overwegend de bestemming ‘Maatschappelijk’ met een klein bouwvlak (noordelijk deel) en de bestemming groen (zuidelijk deel). Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Om het initiatief mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Hiervoor dient onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto omgeving Oud Gastel met rood omkaderd het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen, 2021

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom, ten oosten van het centrum van Oud Gastel. Het plangebied is momenteel in gebruik als akkerland (maisakker). Direct ten oosten van het plangebied ligt de doorgaande weg (provinciale weg Noord – N268) en is van het plangebied gescheiden door een brede diepliggende watergang en



brede berm met jonge laanbomen. De locatie heeft een oppervlakte van 9.600 m² en staat kadastraal bekend als gemeente Gastel, sectie D, perceelnummer 5011. De ligging en begrenzing is nader aangeduid in figuur 1.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Op basis van het bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel', zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groen, parkeervoorzieningen, paden. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een beperkt bouwvlak aanwezig. De met 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen. De huidige bestemmingen zijn weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplannen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Beoordeling

De vigerende bestemmingsregeling staat de realisatie van woningbouw niet toe. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw op basis van het vigerende ruimtelijke regime niet mogelijk is. Het onderhavige bestemmingsplan 'De Potterestraat Oud Gastel' voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om het beoogde initiatief te realiseren.

1.4 Leeswijzer

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



2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

2.2 Beschrijving huidige situatie

De gronden binnen het plangebied zijn momenteel voor agrarische doeleinden in gebruik. Ook de als 'Maatschappelijk' bestemde gronden worden op dit moment gebruikt als akkerland, wel gezegd maisakker. Het is gelegen aan het einde van de Korte Dreef. Rondom het plangebied liggen verschillende watergangen. De bestaande situatie is weergegeven op de luchtfoto van figuur 3.



Figuur 3: Uitsnede luchtfoto locatie plangebied



2.3 Beoogde situatie plangebied

In de beoogde situatie wordt aan de gronden behorende bij het plangebied de bestemming 'Wonen' toegekend. Beoogd wordt 30 woningen te realiseren binnen het plangebied. Het betreffen 30 koopwoningen. De woningen zullen levensloopbestendig gebouwd worden, waardoor deze geschikt zijn voor verschillende doelgroepen waaronder starters en senioren. In de gemeente Oud Gastel is er behoefte aan starterswoningen en nultredenwoningen. De woningen worden uitgevoerd in 6 rijen van 5 woningen, met per rij 3 woningen van een bouwlaag (60 m²) en 2 woningen met een tweede bouwlaag (90 m²). Het plan biedt per rij van 5 de mogelijkheden tot minimaal 3 woningen die worden voorzien van een tweede bouwlaag, zolang dit ook akoestisch aanvaardbaar is.



Figuur 4: Verkavelingsopzet



Verder wordt er ten oosten van het plangebied een dijk gerealiseerd die als geluidsscherm dient tegen de Rijksweg N268. Het plangebied wordt ontsloten via de Korte Dreef en de Potterestraat, gerealiseerd en wordt ten verschillende paden gerealiseerd voor fietsers en voetgangers. Het verkavelingsplan is weergegeven in figuur 4.

Met de toevoeging van dit plan wordt een nieuw stukje dorps woonmilieu aan Oud Gastel toegevoegd. Bij de nadere uitwerking zal zorgvuldig gekeken worden naar de mogelijke inpassing van de bestaande bomen en de overige natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Deze bieden volop aanknopingspunten om het plan op een bio-diverse en natuur-inclusieve manier in te richten.

2.4 Beeldkwaliteit

De grondgebonden woningen, bestaande uit één of twee bouwlagen, hebben een relatief grote schaal en door een wijkgerichte benadering van de gevels en een vergelijkbare massaopbouw van de woningen. Er wordt ruimte geboden aan maximaal twee bouwlagen (maximaal 3 per bouwvlak, de resterende woningen mogen in maximaal één bouwlaag worden uitgevoerd). De woningen zijn georiënteerd op het openbaar groen. Het parkeren vindt plaats aan de nieuwe weg voor bestemmingsverkeer.



Figuur 5: Impressie bouwplan: voor- en zij aanzichten. Bron: Aveco de Bondt, 2020.

Qua architectuur zullen er weinig verschillen tussen de woningen zijn. De woningen worden met een plat dak uitgevoerd. De woningen bestaan overwegend uit metselwerk en hebben eenzijdige uitstraling. Aan de kopgevels worden ook openingen in de gevel gemaakt met raampartijen.



2.5 Verkeer & parkeren

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.

Tabel 1: Parkeernormen n.a.v 'Kadernota Parkeren 2017-2021' gemeente Halderberge

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	

De 30 goedkope koopwoningen zijn aangemerkt als <90m², wat maakt dat daarvoor een norm van 2,1 pp/woning geldt. Hieronder is de parkeerbalans voor onderhavige ontwikkeling opgenomen. Uit de parkeerbalans blijkt een parkeerbehoefte van 63 parkeerplaatsen.

Tabel 2: parkeerbalans op basis van ‘Kadernota Parkeren 2017-2021’ van de gemeente Halderberge.

Parkeerbalans			
Functie	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Woning kleiner dan 90 m ²	30	2,1	63,0
Totaal: 30 woningen			63,0

Deze parkeerplaatsen dienen te worden voorzien binnen het plangebied. Het stedenbouwkundig plan toont aan dat voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de westkant van het plangebied, in de openbare ruimte.



Conclusie

Binnen het plangebied wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeernorm zoals gesteld in de 'Kadernota Parkeren 2017-2021' van de gemeente Halderberge.

2.5.2 Verkeersgeneratie

Toetsingskader

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. In het plan komen 30 nieuwe goedkope koopwoningen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een gemiddelde norm. Uit de volgende tabel blijkt een toename van 222 verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwbouw.

Beoordeling

Vanaf de nieuwe ontsluitingsweg, primair bestemd voor aanwonenden, wordt direct aangesloten op de Korte Dreef en De Potterestraat. Aangenomen kan worden dat een erfontsluitingsweg het aantal vervoersbewegingen kan verwerken. Een dergelijk toename van 222,0 verkeersbewegingen per etmaal belemmert de afwikkeling van het verkeer niet.

Tabel 3: verkeersgeneratie op basis van CROW

Verkeersgeneratie			
Functie	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Aaneengebouwde woning, koop	30	7,4	222,0
Totaal: 30 nieuwe woningen			222,0

Conclusie

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een toename van het aantal vervoersbewegingen. Echter, de toename is dermate gering dat de huidige wegen het verkeer kunnen afwikkelen. Hiermee vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



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 en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (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:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- 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.

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

Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de



besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied niet gelegen binnen een aanduiding zone. Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van het Barro en het Barro

Conclusie

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

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

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definitie 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 'overzichtspraak' 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?

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling bestaat uit de realisatie van in totaal 30 wooneenheden. Daarmee is dat dan ook een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaat het met name om het ruimtebeslag en effecten op de omgeving. In de bestaande situatie zijn reeds stedelijke functies aanwezig (maatschappelijk en groen). Met de nieuwbouw zal per saldo het ruimtebeslag toenemen. De locatie is volledig gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Tevens blijkt uit de woonvisie (zie paragraaf 3.4.2) dat er voldoende behoefte is aan deze hoeveelheid woningen en woningtypen. De ontwikkeling past met de realisatie van 30 eenheden in het regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma. Er is dus sprake van behoefte aan voorliggende ontwikkeling. Daarmee vormt de ladder geen verdere belemmering voor het initiatief.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in een behoefte en is realiseerbaar binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

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

Toetsingskader

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

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: 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 er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 30 koopwoningen, waardoor ingespeeld wordt op de regionale en lokale woningbehoefte. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en zijn gesitueerd nabij diverse centrumvoorzieningen. Binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat de ontwikkeling gerealiseerd wordt binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Het planvoornemen past daarmee binnen de omgevingsvisie.



Conclusie

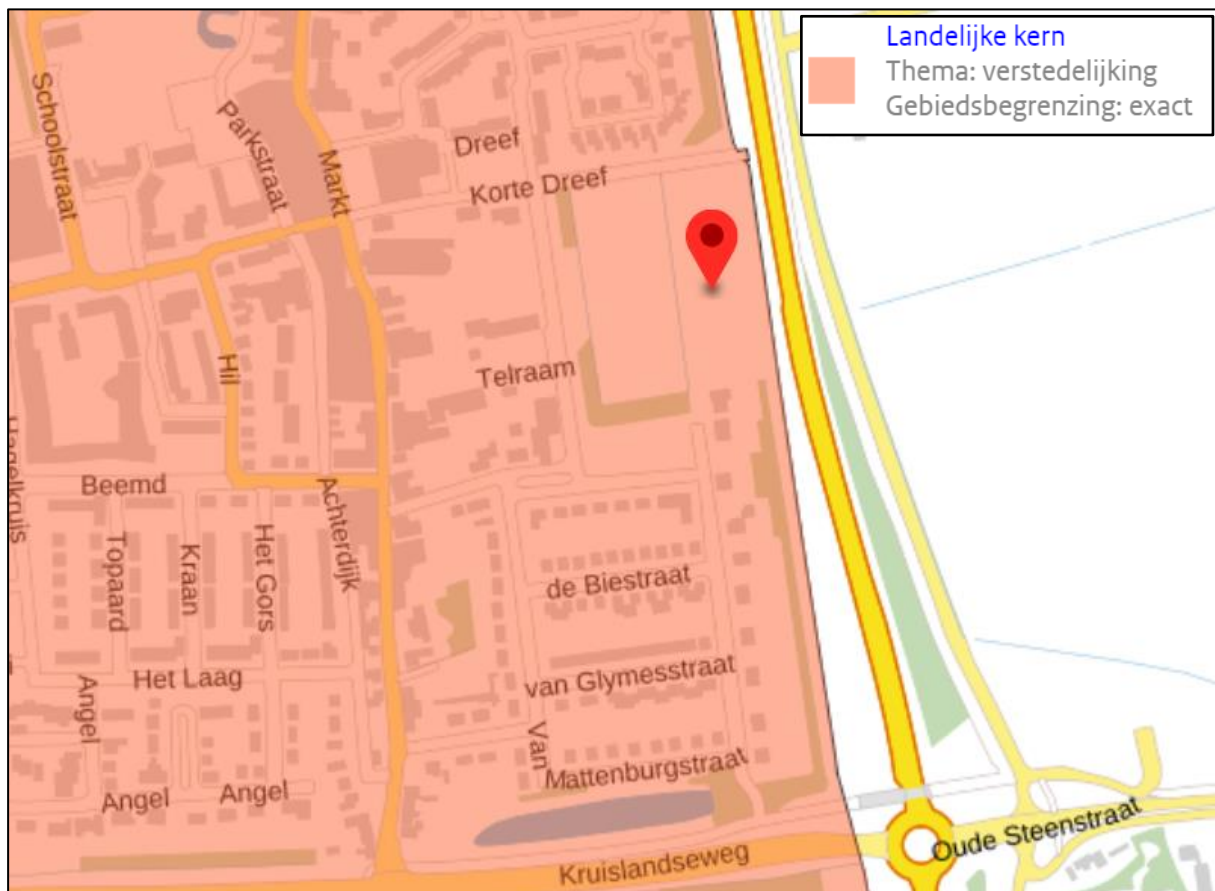
De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant

3.3.2 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 15 april 2022 is een geactualiseerde Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) in werking getreden. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

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



Figuur 7: Uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is aangeduid met rode aanwijzer. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.



Beoordeling

Voorliggend besluitgebied is binnen de Interim omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet invulling worden gegeven aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3.5 t/m 3.8 lov. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.

3.3.2.1 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 toevoegen van 30 koopwoningen in 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.

Volgens de meest recente provinciale woningbouwprognoses 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' telde Noord-Brabant in september 2020 een woningvoorraad van 1.140.635 woningen. De woningvoorraad blijft tot aan het einde van de prognose (2050) groeien, al is de groei in landelijke gebieden minder sterk. De demografische trends en de betekenis hiervan voor de woningbehoefte in gemeente Halderberge worden nader toegelicht in paragraaf 3.4.2.

Uitgangspunt van de Brabantse Agenda Wonen (2017) is ruim baan te geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Na 2017 worden jaarlijks regionale afspraken gemaakt via een regionaal perspectief op wonen en woningbouw. De meeste recente verslaglegging van regionale afspraken is gedaan in de 'Voortgangsrapportage 2020/2021' van de Brabantse Agenda Wonen (25 mei 2021). In deze verslaglegging wordt nogmaals benadrukt dat de provincie ontwikkeling van nieuwe woningen in binnenstedelijke locaties verkiest boven landelijke uitbreiding. Het planaanbod op inbreidingslocaties neemt toe in heel Brabant en hangt samen met de sterk toegenomen aandacht voor gebieds- en transformatieopgaven binnen bestaande steden en dorpen.

Deze praktijkontwikkeling is in lijn met het fundament van de Brabantse Agenda Wonen, waarin het 'accent op duurzame verstedelijking' is en als richtinggevend kernpunt is opgenomen "focus op inbreiding en transformatie, grootschalige uitbreidingen beperken tot een aantal specifiek aangewezen en regionaal afgestemde locaties en



ruimte voor gemeenten om de randen van het bestaand stedelijk gebied kwalitatief en duurzaam af te ronden". (Voortgangsrapportage 2020/2021, p. 36). In de voortgangsrapportage staat dat enkel woningbouwplannen op uitbreidingslocaties om regionale afstemming vragen.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van akkerland binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden in artikel 3.42 lov.

3.3.2.2 Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Toetsingskader

De provincie Noord-Brabant wil niet slechts sectoraal of eendimensionaal kijken. Ze wil zowel zichtbare als minder zichtbare effecten van ons handelen meenemen. De provincie wil dat een ontwikkeling bijdraagt aan 'people, planet en profit'. Daarom wil de provincie bij realisatie van een goede omgevingskwaliteit diep, rond en breed kijken:

- Diep (de gelaagdheid): kijk niet alleen naar zichtbare effecten, maar ook naar minder zichtbare lagen, zoals wat onder de grond zit en de wisselwerking tussen de lagen. Het is een samenhangend systeem waarin het maken van slimme combinaties de oplossing biedt. De sociale en technologische innovaties gaan zo snel dat de tijd een belangrijke factor is om een strategie te bepalen. Iets wat nu niet slim is om te doen, kan dat in de toekomst wel zijn. De gelaagdheid komt terug in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening.
- Rond: kijk niet sectoraal en stel de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit. Rond kijken komt terug in artikel 3.8 van de Interim omgevingsverordening (meerwaardecreatie);
- Breed: ga voor grote betrokkenheid en brede participatie van belanghebbende partijen zoals organisaties, Brabanders en bedrijven met visies, meningen, wensen, ideeën en belangen. De verordening heeft geen toetsingsartikel opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk namelijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier dus. Hierdoor kunnen slimme combinaties gelegd worden en komt de gebiedskennis en betrokkenheid vanuit de omgeving goed tot haar recht. Deze omgeving omvat niet alleen de direct omwonenden, maar ook inbreng van kennisinstellingen en initiatiefnemers van elders die hun ervaringen delen.

Deze manier van denken sluit aan bij de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2). In artikel 3.5 is 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 (3.6);
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (3.7);
- c. meerwaardecreatie (3.8);
- d. participatie van belanghebbende partijen (breed kijken).

Artikel 3.6 - 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.

Artikel 3.7 - Toepassing van de lagenbenadering (diep kijken)

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.

Artikel 3.8 – Meerwaardecreatie (rond kijken)

1. Meerwaardecreatie 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 meerwaardecreatie.

Beoordeling

Artikel 3.6 - Zorgvuldig ruimtegebruik

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan ten dele sprake. Nieuwvestiging ter plaatse van het agrarisch perceel wordt mogelijk geacht gezien het in een groot openbaar belang voorziet, namelijk de kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging van woningen aan de woningvoorraad, en hierbij geen onevenredige aantasting van waarden geeft;
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst en voldaan;
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De omgevingsvergunning verbindt hier voorwaarden aan.



Artikel 3.7 - Toepassing van de lagenbenadering (diep kijken)

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op deze effecten;
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief heeft enkel nieuwe infrastructuur te worden aangelegd in de vorm van een toegangsweg tussen de Korte Dreef en de Potterestraat en dienen er enkele duikers te worden aangelegd voor de waterwegen rondom het plangebied. Voor het overige heeft het initiatief geen effect op een natuurnetwerk en het energienetwerk. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2 en de effecten op de waterhuishouding worden beschreven in paragraaf 4.3;
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Artikel 3.8 – Meerwaardecreatie (rond kijken)

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Met onderhavig initiatief wordt invulling gegeven aan een evenwichtige kwaliteitsverbetering op meerdere manieren:

- opwaardering van de woningenvoorraad in Oud Gastel door nieuwbouw van de goedkopere koopwoningen voor starters en senioren (people);
- Bijdragen aan woningbouwtekorten (people);
- In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden (planet);
- De grondwaarde neemt toe ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen (profit);
- met een duurzaam en passend bouwontwerp wordt een positieve bijdrage geleverd op dit aspect (planet).

Participatie van belanghebbende partijen (breed kijken)

Het gemeentelijke - en provinciale belang om verstening in het buitengebied te voorkomen wordt behartigd met dit plan op een agrarisch perceel binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Gedurende het bestemmingsplan traject wordt vanzelfsprekend uitgebreid dialoog gevoerd met de provincie, gemeente, adviseurs in duurzame ontwikkeling en omwonenden en zijn de diverse visies, meningen, wensen, ideeën en belangen afgewogen. Het optimale resultaat van de dialoog zal neerdalen in het vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Halderberge

Toetsingskader

Met de omgevingsvisie laat de gemeente Halderberge zien wat ze belangrijk vinden in de omgeving waarin ze wonen, werken en recreëren. De omgevingsvisie helpt om samen te blijven werken aan een aantrekkelijke gemeente en vooruit te kijken naar ontwikkelingen waar ze mee te maken (gaan) krijgen. De omgevingsvisie is vastgesteld op 10 februari 2022.

Het karakter van Halderberge wordt gekenmerkt de grote verschillen in de gemeente. Elke kern heeft z'n eigen karakter. En ook het buitengebied is erg divers. Uniek voor Halderberge is de overgang van klei naar zand. Daardoor kan binnen de gemeente genoten worden van zowel polderlandschap en bosgebieden.



De gemeente wil het bijzondere karakter van gebieden en kernen met hun eigen identiteit koesteren en versterken. Daarom willen ze met elk initiatief ervoor zorgen dat de waarden en het karakter van dat deelgebied of kern versterken. De waarden per deelgebied zijn de omgevingsvisie beschreven.

Het behoud van de kwaliteiten van de ondergrond zijn een essentiële voorwaarde voor alle thema's die in de Omgevingsvisie aan de orde komen. Een robuust en toekomstbestendig bodem- en watersysteem is nodig om de waarden in alle deelgebieden te kunnen behouden.

Beoordeling

Nieuwe initiatieven in Oud Gastel kunnen inspelen op de bestaande dorpsse waarden door in te spelen op de gemoedelijke en saamhorige sfeer, het actieve verenigingsleven, het dorpsse/kleinschalige karakter en de zichtbaarheid en waarde van karakteristieke gebouwen en elementen. Het bouwplan van 30 woningen maakt woningen van één of twee bouwlagen mogelijk en is daarmee dorps en kleinschalig. Het woningbouwprogramma past goed binnen de woningbouwbehoefte voor de gemeente en in het bijzonder voor starters.

Conclusie

De omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.4.2 Woonvisie Halderberge 2021-2025

Toetsingskader

Halderberge is een woongemeente die ligt in een goed bereikbare, veelzijdige, groene en landelijke omgeving. De woonvisie geeft kaders met als doel om iedereen binnen deze landelijke woongemeente goed en prettig te laten wonen in de fysieke en sociale leefomgeving. Binnen deze nieuwe woonvisie heeft de gemeente 4 ambities uit opgesteld:

- 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 samenwerken

Deze ambities vormen de basis voor ontwikkelingen in de komende jaren. Om de visie en ambities te kunnen waarmaken zet de gemeente Halderberge de komende jaren de focus op een aantal uitvoeringsopgaven. Deze zijn opgenomen in de agenda, bestaande uit 5 opgaven:

- Leefbaarheid in de kernen
- Verduurzaming van de woningmarkt
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Levensloopbestendigheid en toekomstgerichtheid
- Wonen en zorg.

Woningbouwprogramma 2018-2028

Op 14 december 2017 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma 2018-2028 vastgesteld. Hierin zijn de woningbouwplannen opgenomen die voor de komende jaren op het programma staan. Ze passen bij de geprognostiseerde behoefte aan woningen in die periode. Het gaat hierbij om ruim 1000 woningen. In het programma zijn zowel de projecten van de gemeente als van ontwikkelaars en de woningcorporatie opgenomen.

Binnen het vastgestelde woningbouwprogramma is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Maatschappelijke ontwikkelingen als gewijzigde marktomstandigheden en veranderende demografische prognoses en behoeften vragen om monitoren en, waar nodig, het bijstellen van opgaven en daarmee flexibiliteit in programmering.



Voor de toevoeging van woningbouw in de kernen Oudenbosch, Oud Gastel, Bosschenhoofd en Stampersgat moet ingezet worden op het voorkomen van langdurige leegstand en transformatie van bestaand vastgoed en de herontwikkeling van locaties in het bestaand stedelijk gebied waar een meerwaarde wordt geleverd.

Beoordeling

De nieuwbouwopgave voor Halderberge is vastgelegd in het gemeentelijk woningbouwprogramma, het huidige woningbouwprogramma 2018-2028 is gericht op de ambitie om ruim 1000 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma is dynamisch en flexibel. De gemeenteraad heeft het college flexibiliteit gegeven in fasering, aantal en locaties binnen het totale woningbouwprogramma. Er vindt daarnaast wel regionaal afstemming plaats over het woningbouwprogramma.

In Oud Gastel staan momenteel 232 woningen in het woningbouwprogramma. Oud Gastel Noord voorziet voor de komende jaren in grondgebonden nieuwbouwwoningen met diverse typologieën en in het centrumgebied zijn mogelijkheden voor andere woningtypologieën. Deze ontwikkellocatie ligt in het centrum en is daarmee wenselijk. Het plan is dan ook passend binnen de uitgangspunten uit het woonbeleid.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de ambities van de Woonvisie Halderberge 2021-2025 en het Woningbouwprogramma 2018-2028.

3.4.3 Welstandsnota Halderberge

Toetsingskader

De Welstandsnota Halderberge is op 28 maart 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge vastgesteld. Deze welstandsnota vormt een belangrijke basis voor het streven naar een aantrekkelijke gebouwde omgeving. Het welstandsbeleid is hierin uitgewerkt en biedt de basis om de huidige en kenmerkende kwaliteiten van de bebouwde omgeving in Halderberge te behouden en verder te ontwikkelen. De welstandsnota maakt de architectonische waarden van de bebouwde gebieden in Halderberge duidelijk inzichtelijk; zowel de vormgeving, het materiaal- en kleurgebruik als de inpassing in de omgeving. Deze inzichten vormen de basis om alles wat in Halderberge wordt gebouwd, verbouwd of aangebouwd, bij te laten dragen aan een aantrekkelijke en goed verzorgde omgeving. Dit resulteert weer in een verhoging van de economische waarde en de belevingswaarde van de bebouwing, wat ook het vestigingsklimaat versterkt.

Beoordeling

Het plangebied, waarop voorliggende plantoelichting betrekking heeft, is op de gebiedsindelingkaart aangeduid als 'Op zichzelfstaande bebouwing'. Bebouwing in de 'Op zichzelfstaande locaties' vervullen door hun functie, schaal of door hun ligging bijzondere aandacht binnen een kern. Het gaat hierbij om een clustering van scholen, een begraafplaats, verzorgingshuizen, kloosters, hotels, woonzorgcomplexen of winkelcentra. De bebouwing vormt vaak een solitaire eenheid binnen de omliggende bebouwingsstructuur. Voor dit gebied gelden de volgende hoofdaspecten:

- De openbare ruimte in de directe omgeving van de gebouwen en de bebouwing dienen als een geheel te worden gezien en als zodanig te worden ingericht. De begane grond moet direct aansluiten op het maaiveld.
- Het individuele karakter van de bebouwing met een duidelijke architectonische eenheid is uitgangspunt.
- Bebouwing dient met de representatieve gevel gericht te zijn naar de openbare ruimte.
- De functie van de bebouwing dient in de architectuur herkenbaar te zijn.



Het ontwerp van de te realiseren woning zal te zijner tijd worden getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied door de gemeente Halderberge.

Conclusie

Het plan past binnen het gemeentelijk beleid zoals beschreven in de Welstandsnota Halderberge.



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. Navolgend 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;
- wegverkeerslawaaï;
- 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

In december 2021 heeft Wematech bodem adviseurs B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar het perceel aan de Korte Dreef ong. te Oud Gastel. De rapportage hiervan is toegevoegd als bijlage 1. Onderstaand worden de onderzoeksresultaten behandeld.

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood en ter plaatse van het centrale en zuidelijke deel van het perceel tevens licht verontreinigd is met kwik. Echter, de bovengrond van het noordelijke



deel van het perceel voldoet aan de klasse wonen. De bovengrond van het centrale en zuidelijke deel van het perceel voldoet aan de achtergrondwaarde. De ondergrond is niet verontreinigd en voldoet aan de achtergrondwaarde. Het grondwater is licht verontreinigd met (som) xylenen en ter plaatse van peilbuis 05 tevens licht verontreinigd met nikkel en zink.

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 bij ongewijzigd gebruik binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering om tot eigendomsoverdracht over te gaan. De verkregen resultaten vormen tevens geen belemmering voor de realisatie van eventuele toekomstige bouwplannen ter plaatse.

Conclusie

Op basis van de bevindingen uit verkennend bodemonderzoek zijn ervan uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de beoogde ontwikkeling. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Voor een actueel overzicht van het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en de gemeente Halderberge, wordt verwezen naar de watertoets van Milon (bijlage 2).

Beoordeling

Milon heeft een watertoets opgesteld voor de planontwikkeling. De volledige watertoets is opgenomen als bijlage 2. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen en adviezen uit deze rapportage beschreven. In de waterparagraaf is gebruik gemaakt van de resultaten van een infiltratieonderzoek van Wematech. Het infiltratieonderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Hemelwater en waterberging

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met 5.800 m². De benodigde compensatie bedraagt 348m³. Uitsluitend het niveau boven de GHG wordt aangemerkt als geschikt voor berging (en infiltratie). Het verschil tussen de GHG (+0.50m NAP) en overstortpeil (+1.25m NAP) bedraagt 0.75m. Deze bergende schil, vermenigvuldigd met het oppervlak van de retentie resulteert in deze compensatieopgave. De retenties binnen het plan gebied hebben allen 115 m³ bergend vermogen. De overige 5-10 m³ wordt in de putten en leidingen geborgen.

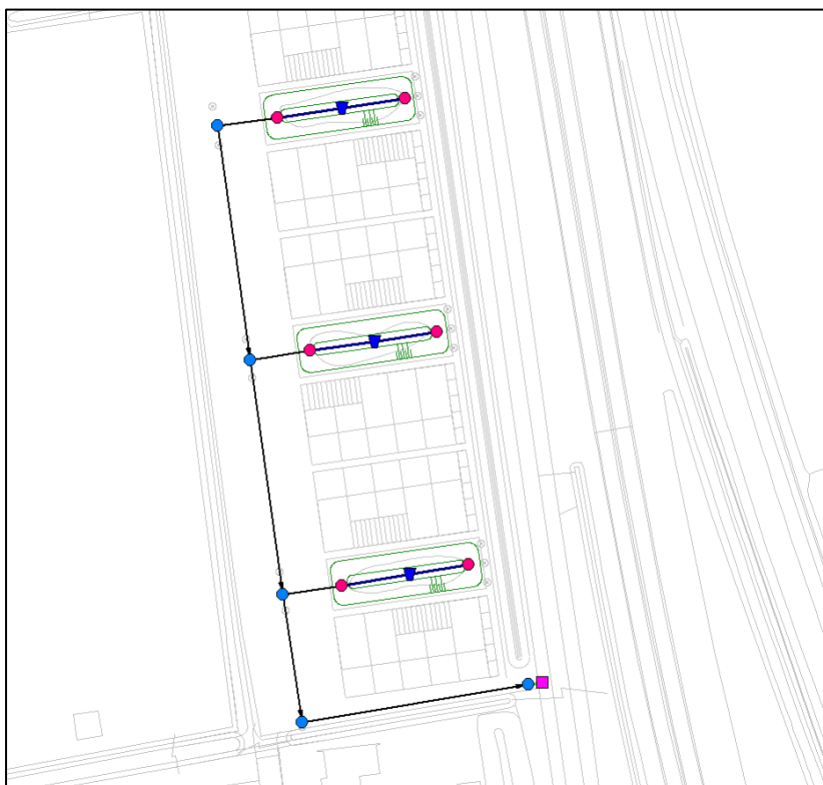
Met behulp van een kleine doorlaat ca. Ø50mm op een niveau van -0.40m NAP (boven bodem sloot niveau) in combinatie met het infiltrerende vermogen van de retenties leidt de voorziening na afloop van de bui vertraagd.



Het overstortpeil vanuit de retentie is te allen tijde hoger van het waterpeil van de ontvangende waterloop. Terugstroom vanuit de waterloop is hierdoor niet mogelijk.

De vervallen sloot langs de begraafplaats wordt gecompenseerd door de bestaande watergangen rond het projectgebied te verbreden.

Ten behoeve van ontwerp van benodigde leidingdiameters en toetsing van de werking van de retentie is een rekenmodel opgesteld in de rekensoftware SOBEK Deltares Hydraulics (zie de afbeelding hierna). Advies is het toepassen van leidingen PVC Ø315mm. Er is sprake van een robuust systeem met overcapaciteit.



Figuur 8: Overzicht hemelwaterstelsel. Bron: Functioneel hemelwaterrioolontwerp Geo Infra b.v., maart 2023.

Conclusie

In de regels wordt een minimale waterbergingseis van 357 m³ geborgd. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

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

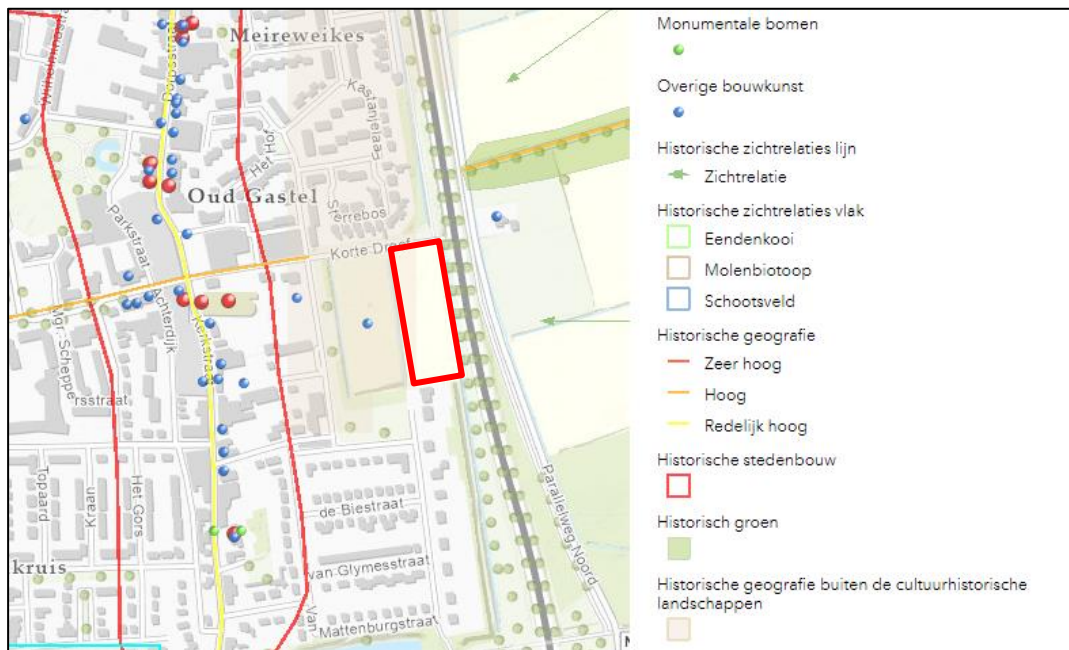
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

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. Een uitsnede van de kaart is weergegeven in figuur 8.

Beoordeling

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de 'West-Brabantse Venen'. De regio bestaat uit van een zwak golvend dekzandlandschap op een oudpleistocene ondergrond met afsluitende kleilagen. De winning en het transport van turf heeft het landschap eeuwenlang beheerst. Hieraan herinneren de (relicten van) turfvaarten en de turfhoofden. De ontginning van het veen heeft de ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief.

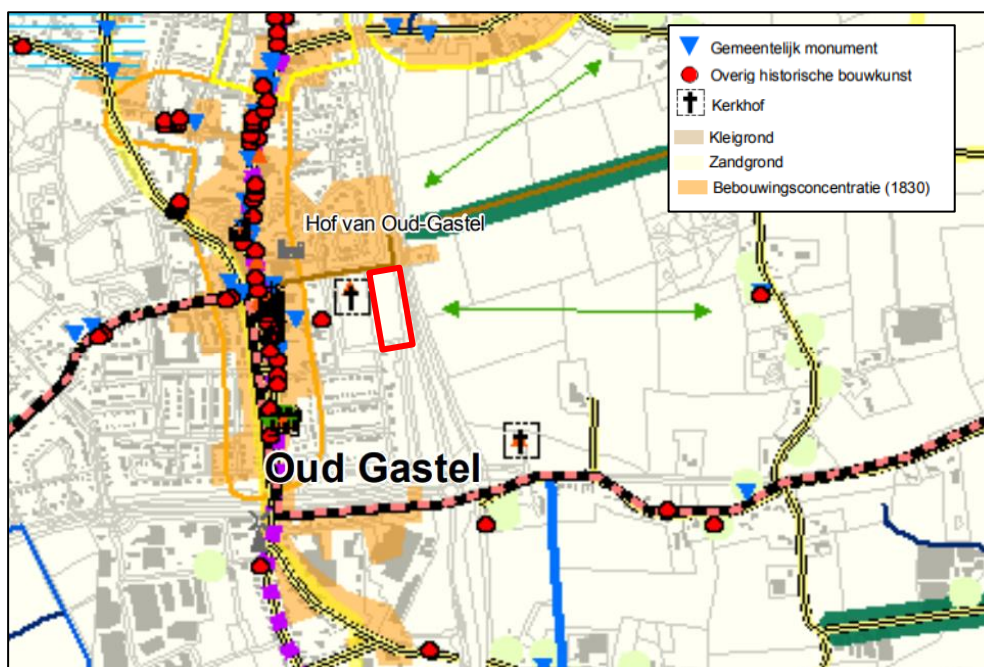


Figuur 9: Uitsnede cultuurhistoriekaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is aangeduid met rode rechthoek. Bron: Cultuurhistoriekaart Halderberge, 2022.



Het plangebied is gelegen aan de Korte Dreef. Deze locatie is zowel op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart niet aangemerkt met een hoge waarde. Er dient enkel rekening te worden gehouden met de begraafplaats ten westen van het plangebied. De begraafplaats 'Laurentius' is gebouwd voor de Rooms Katholieke kerk in de periode 1875-1900. Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de naastgelegen begraafplaats aangewezen als 'overige bouwkunst' en is aangewezen als gemeentelijk monument.

Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat er een buffer en infrastructuur wordt aangelegd tussen de begraafplaats en de woningen waardoor de ontwikkeling geen risico vormt voor de begraafplaats. Verder zal de aanleg van een ontsluiting op de Korte Dreef en de Potterestraat ook geen belemmering vormen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vormt dit geen belemmering.



Figuur 10: Uitsnede cultuurhistoriekaart van de gemeente Halderberge. Het plangebied is aangeduid met rode rechthoek. Bron: Cultuurhistoriekaart Halderberge, 2022.

Conclusie

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

4.5 Archeologie

Toetsingskader

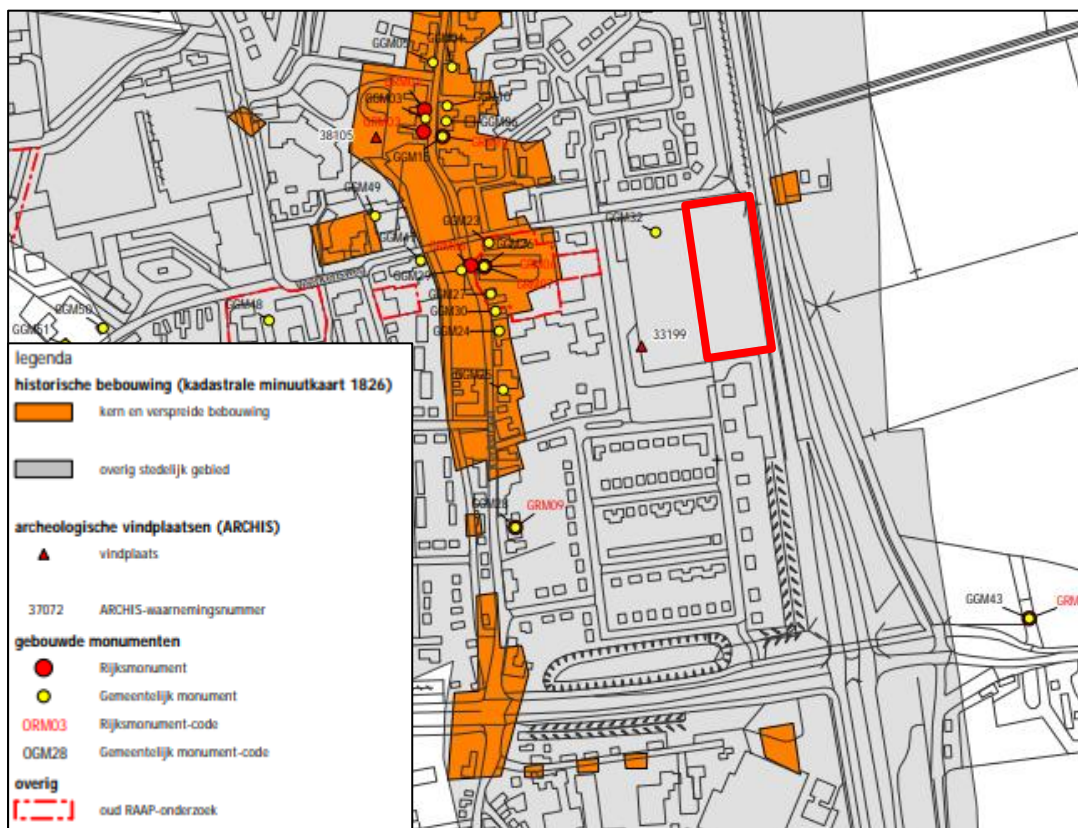
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' 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 (art. 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. 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.



Figuur 11: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart buitengebied Halderberge. Het plangebied is aangeuid met de rode rechthoek. Bron: RAAP 'Ons ongeschreven verleden, beleidsnota archeologie Halderberge

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 ligt in een gebied aangeduid met 'Bebouwd, wegen etc.'. Voor het stedelijk gebied Oud Gastel geldt de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart stedelijk gebied'. Hierop wordt het plangebied aangeduid als 'overig stedelijk gebied', dit is weergegeven in figuur 9. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk met



uitzondering van archeologische monumenten en bekende vindplaatsen. Verder zijn er ook geen monumenten binnen het plangebied.

Conclusie

Voor het plangebied is volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart geen nader archeologisch onderzoek nodig. Het voornemen doet geen afbreuk aan archeologische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de 'Krammer-Volkerak' op ca. 10 km afstand. Dit Natura-2000 gebied ligt ten noordwesten van de planlocatie. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gezien de planvoornemens en de daarbij vrijkomende versturende effecten in de vorm van stikstofdepositie, licht- en geluidsoverlast is niet aannemelijk is dat, gezien de afstand tot het natuurgebied, meetbare effecten te verwachten zijn.

Met een AERIUS-berekening is aangetoond dat het is uitgesloten dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden optreden bij de realisatie van het project (zie bijlage 3).

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ecologische verbindingzones aanwezig of anderszins als NNB aangewezen gebieden/landschapselementen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om

handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

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

Beoordeling

Door Veldbiologische Werken is in oktober 2021 een Quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Rapportage daarvan is als bijlage 5 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. Op navolgende afbeelding zijn de in kaart gebrachte ecotopen binnen en nabij het plangebied weergegeven.



Figuur 12: Ecotopen binnen en nabij het plangebied

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 niet wetsovertredend zijn.

Voor alle soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt t.a.v. de Wet natuurbescherming dan wel Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, mits wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven en onderstaande voorwaarden.



Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van flora en fauna.

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

Tabel 4: onderzoekszone wegen artikel 74 lid 1 Wet geluidhinder.

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 hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Wematech heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting toegevoegd. Onderstaand wordt een beknopte samenvatting van het onderzoek weergegeven, waarin de belangrijkste bevindingen en conclusies worden behandeld.

Het plan is gelegen binnen de zone van de N268, waar een maximale snelheid van 80 km/h geldt en de Parallelweg Noord, waar een maximale snelheid van 60 km/h geldt. De onderzoekslocatie wordt omgeven door een kerkhof,



diverse woningen, de genoemde weg (N268) en groen. In de nabijheid van het plangebied zijn diverse wegen (Korte Dreef, Potterestraat en de Monseigneur Meeuwissenstraat) met een snelheid van 30 km/h gesitueerd. Deze wegen worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder maar zijn in onderhavige situatie wel meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De verkeersgegevens van de diverse wegen zijn aangeleverd door de gemeente Halderberge en de provincie Noord-Brabant.

Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat als gevolg van het wegverkeerslawaai, veroorzaakt door de omliggende wegen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van de N268 en de Parallelweg Noord. De geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB, waardoor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden. Derhalve dient voor de N268 en de Parallelweg Noord een hogere grenswaarde aangevraagd te worden.

Het treffen van mitigerende maatregelen in de vorm van bronmaatregelen is niet als reële maatregel te stellen. Het toepassen van geluidssarm asfalt bij de Parallelweg Noord, afscherming van het bouwplan middels een geluidsscherm van hoger dan 3 meter, het verplaatsen van de woningen en het verlagen van de maximumsnelheid is vanuit financieel oogpunt, stedenbouwkundig oogpunt dan wel verkeerskundig oogpunt eveneens niet als reële maatregel te stellen in onderhavige situatie.

De woningen met één bouwlaag hebben een maximale geluidbelasting van ≤ 49 dB (excl. aftrek) op de begane grond en ter plaatse van de buitenruimte. Op grond van tabel 3.1 is dit te kwalificeren als een zeer goed tot goed woon- en leefklimaat.

De woningen met twee bouwlagen hebben eveneens een maximale geluidbelasting van ≤ 49 dB (excl. aftrek) op de begane grond en ter plaatse van de buitenruimte. Op grond van tabel 3.1 is dit te kwalificeren als een zeer goed tot goed woon- en leefklimaat. Echter ter plaatse van de 1ste verdieping varieert de geluidbelasting van 37 dB – 59 dB (excl. aftrek). Op grond van onderstaande tabel is dit te kwalificeren als een zeer goed tot matig woon- en leefklimaat. Om de toekomstige bewoners van deze woningen voldoende te beschermen tegen geluid als gevolg van wegverkeerslawaai dient ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) reeds een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd te worden.

Mogelijk blijkt uit dit onderzoek dat toepassing van aanvullende bouwkundige voorzieningen benodigd zijn om een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen garanderen in de woningen. Door het uitvoeren van het aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels, en indien noodzakelijk toepassen van aanvullende bouwkundige voorzieningen, kan in deze nieuwe woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

Geluidbelasting in dB	Indicatie geluidkwaliteit in de leefomgeving
< 45 dB	Zeer goed
45-50 dB	Goed
50-55 dB	Redelijk
55-60 dB	Matig
60-65 dB	Slecht
> 65 dB	Zeer slecht

Tabel 5: beoordeling akoestische kwaliteit in woon- en leefklimaat

Conclusie

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer van de N268 ter plaatse van de nieuwe woningbouw ten hoogste 56 dB wordt berekend. Voor deze woningen dienen hogere waarden te worden aangevraagd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden voldaan aan een acceptabel woon- en



leefklimaat in alle woningen. Gelet op de vereisten uit het Bouwbesluit, is een acceptabel woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling

Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt getypeerd als "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen." Gezien de andere functies die direct naast de woningen voorkomen en de ligging direct langs de hoofdinfrastructuur N268 kan het plangebied getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Richtafstanden mogen derhalve met 1 stap verkleind worden.

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. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Het betreffen:

- Begraafplaats ten westen van het plangebied
- Landbouwgrond ten oosten van het plangebied
- Enkele maatschappelijke en gemengde bestemming rondom het plangebied

Direct ten westen van het plangebied ligt de begraafplaats van Oud Gastel. Voor deze maatschappelijke bestemming geldt een milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 meter. Omdat het gebied is aan te duiden als 'gemengd gebied' mag de afstand worden teruggebracht tot 0 meter. Hiermee vormt de begraafplaats geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor landbouwgrond gelden geen richtafstanden. Ten oosten van het plangebied is een akkerbouw-/veehouderijbedrijf gevestigd aan het Kerstensstraatje 1. Het bestemmingsvlak ligt op ongeveer 330 meter van de initiatieflocatie. Het plan voldoet aan de minimale richtafstanden voor akkerbouwbedrijven en veehouderijen.

Tot slot liggen er ten westen van het plangebied enkele maatschappelijke bestemmingen waaronder een fysiotherapeut, diëtist, notaris. Voor deze maatschappelijke bestemmingen geldt een maximale milieucategorie



van 1, met een richtafstand van 10 meter die verkleind maar worden tot 0 meter in 'gemengd gebied'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot milieuzonering een acceptabel woon-en leefklimaat verzekerd is. Onderhavig initiatief belemmert omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

4.9 Driftblootstelling spuitzones

Toetsingskader

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd. Met andere woorden: onder omstandigheden kan van de vuistregel worden afgeweken. Omdat elk geval anders is, dient dit per situatie te worden onderzocht en afgewogen.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen fruitbomen. Op een afstand van meer dan 50 meter bevindt zich een agrarische bestemming. Deze agrarische gronden worden in de feitelijke situatie gebruikt voor de vollegrondsteelt. Door het neerwaarts bespuiten (in tegenstelling tot bespuiting met een dwarsstroomspuit of axiaal boomteeltspuit waarbij de bespuiting zij- en opwaarts is gericht) wordt de ontstane hoeveelheid drift tot een minimum beperkt. Ook voor deze gronden behoeft aldus geen rekening te worden gehouden met een spuitzone.

4.10 Externe veiligheid

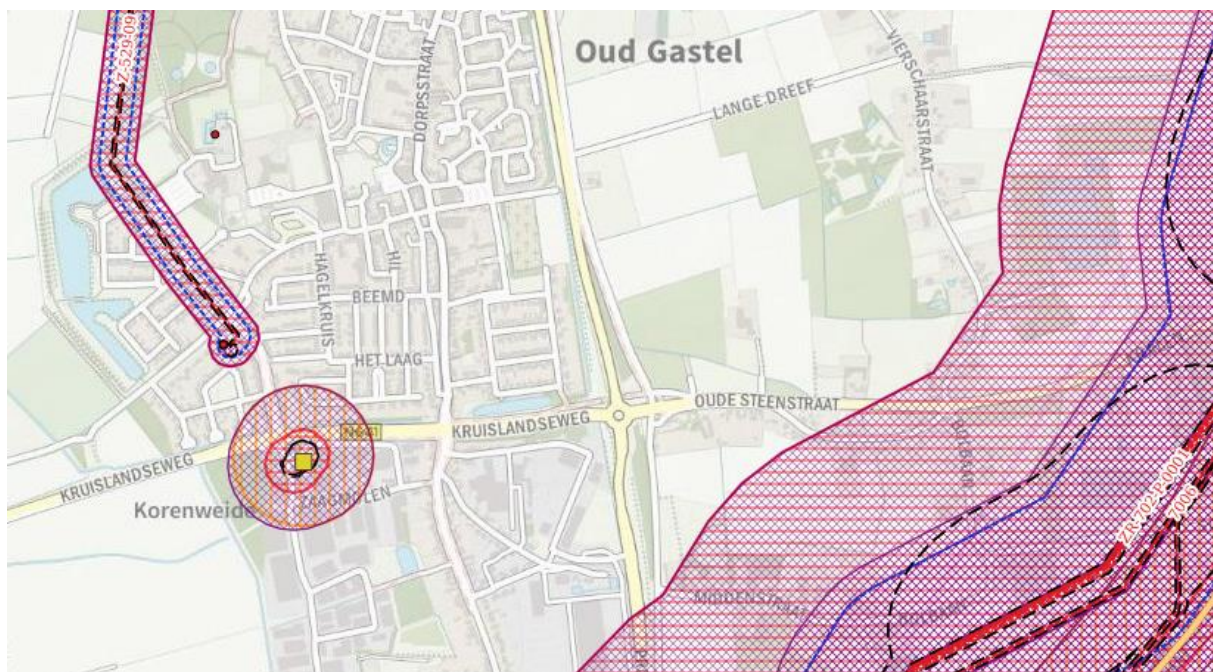
4.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

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.



Figuur 13: Uitsnede risicosignaleringskaart. Bron: signaleringskaart.nl

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risico signaleringskaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico gelegen is op een afstand van circa 725 meter Standerdmolen 6 te Oud Gastel. Het betreft LPG-station 'Jora Tankstation'. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot deze inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder ligt er enkel een inrichting met chloorbleeklooftank aan de Hellestraat 2a op een afstand 811 meter. Het betreft Zwembad Blankershove. Ook deze ligt op ruime afstand van het plangebied. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

Conclusie

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



4.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risico signaleringskaart 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.

Conclusie

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

4.10.3 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 risico signaleringskaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 750 meter, betreffende een aardgasleiding van de Gasunie (Z-529-09). Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavige voornemen.



Binnen het plangebied is een nutsvoorziening gelegen aan de Korte Dreef. In overleg met de netbeheerder (Enexis) wordt een gepaste oplossing gezocht voor verplaatsing/integratie van deze voorziening binnen het plangebied.

Conclusie

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

4.11 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.

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.

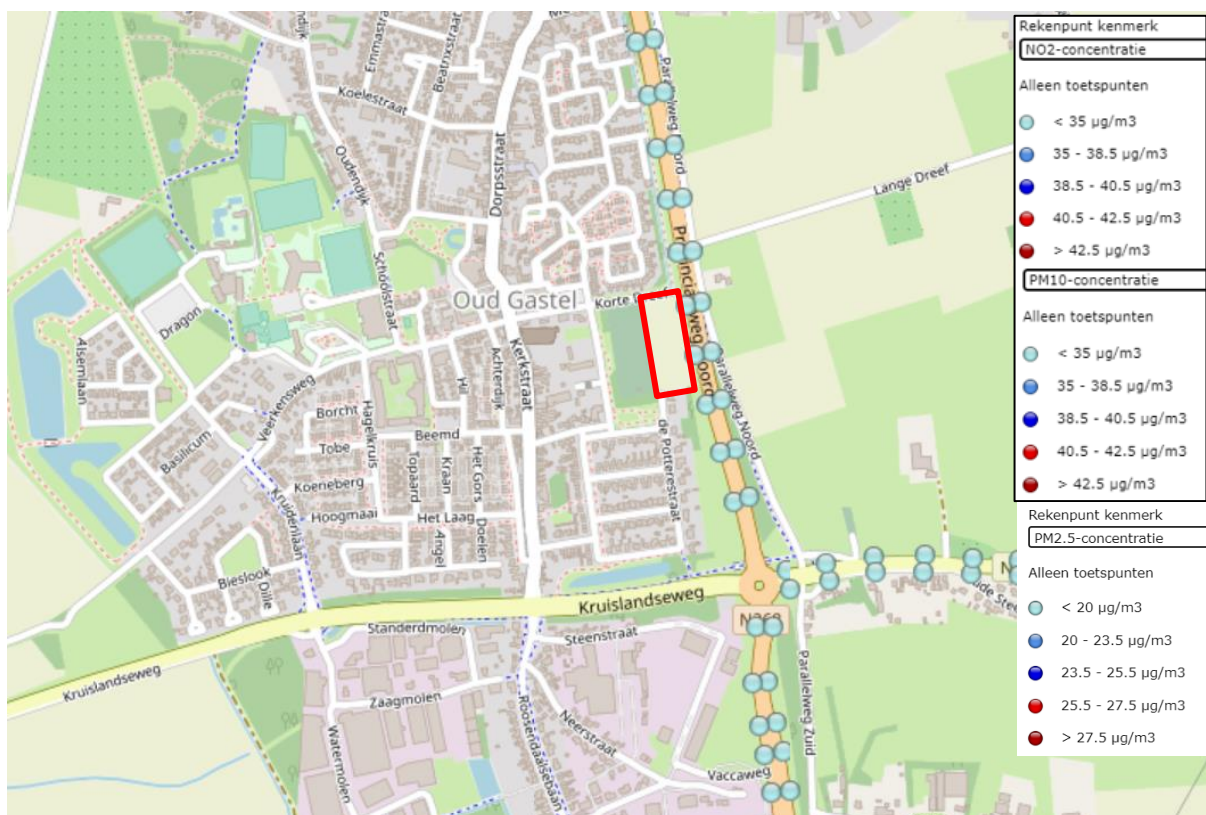
Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 30 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 2020 (die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort). De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de N268 op een afstand van circa 25 meter van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat op de N268 in 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Daarmee kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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.



Figuur 14: Uitsnede luchtkwaliteitskaart omgeving Oud Gastel. Met het rode rechthoek is het plangebied aangeduid.

Bron: NSL-monitoring.nl, 2021

4.11.1 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

De normen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgroondbelasting' genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaard geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij zijn in navolgende tabel opgenomen.

Ligging geurgevoelig object	Binnen gebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ouE/m ³	14 ouE/m ³
Geen concentratiegebied	2 ouE/m ³	8 ouE/m ³



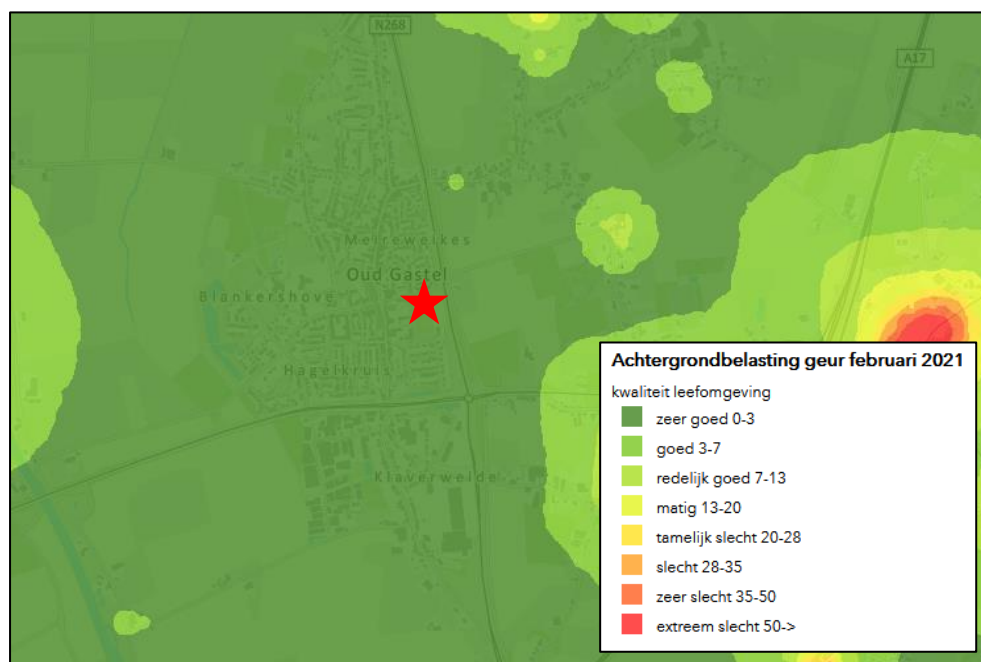
De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting.

Beoordeling

Voorgondbelasting

Het grondgebied van de gemeente Halderberge is niet gelegen in een door het Rijk aangewezen concentratiegebied, waardoor voor het plangebied, gelegen buiten de bebouwde kom, voor een geurgevoelig object conform de Wet geurhinder en veehouderij voor de voorgondbelasting een standaardnorm van 8 ouE/m³ geldt. Artikel 6 van de Wgv stelt dat bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende waarde. Gemeente Halderberge heeft geen eigen geurverordening vastgesteld, vandaar dat de standaardnorm van toepassing is.

De dichtstbijzijnde is een melkveehouderij aan het Kerstensstraatje 1 op ongeveer 320 meter. Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf met geurcontouren is aan de Meirstraat 47 (rundvee en vleesvee) op ongeveer 1km afstand. Gelet op de afstand van meer dan 200 meter ten opzichte van het plangebied wordt ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd en wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad.



Figuur 15: Indicatie achtergrondbelasting geur. Deze achtergrondbelastingkaart geldt voor concentratiegebieden van veehouderijen. Het plangebied is aangegeven met een ster. Bron: ODZOB, 2021.

Achtergrondbelasting

Het plangebied is gelegen in een gebied waar op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gezien er in de omgeving slechts in beperkte mate veehouderijen aanwezig zijn en gelet op de ruime afstand hiervan tot het plangebied, biedt deze kaart een acceptabele indicatie van de kwaliteit van de leefomgeving, met de geurbelasting weergegeven in



ouE/m³. De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied is zeer goed (0-3 ouE/m³). Gelet op de kwalificatie van het woon- en leefklimaat, is binnen het plangebied ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

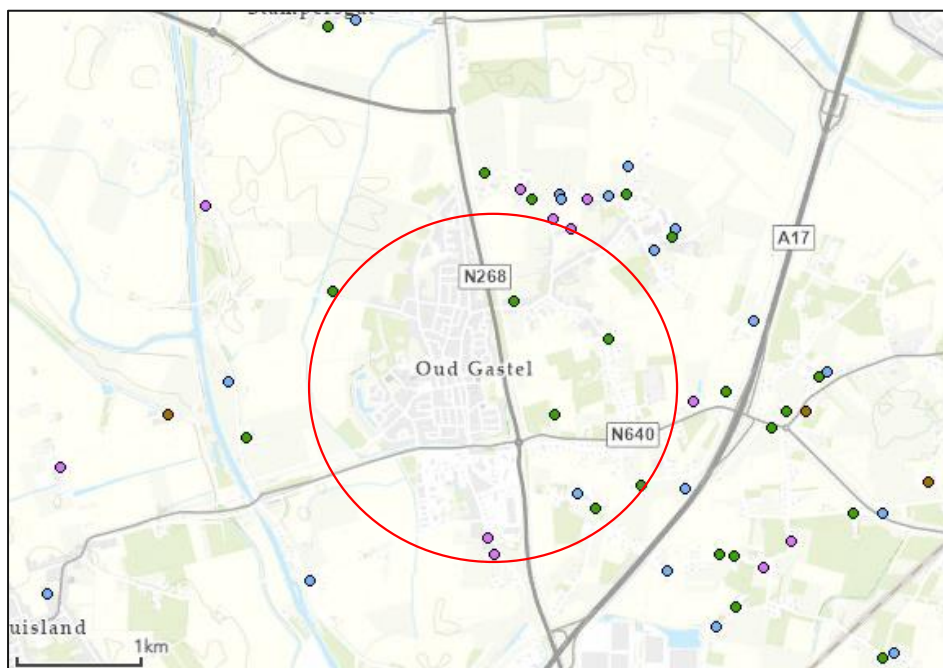
Geitenhouderijen

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio- aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking.

Op onderstaande kaart zijn alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied weergegeven. Binnen deze straal bevinden zich echter geen veehouderijen met het primaire bedrijfstype 'Geiten' of veehouderijen met een ander primair bedrijfstype waar tevens het houden van geiten vergund is. Geconcludeerd kan worden dat eventuele gezondheidsaspecten vanwege geitenhouderijen derhalve niet van invloed zijn op het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.



Figuur 16. Veehouderijen gelegen binnen een straal van 2 km van het plangebied. Bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant, 2021.



4.12 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.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

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.

4.13 Niet gesprongen explosieven

Toetsingskader

Voor niet gesprongen explosieven hanteert Halderberge de 'Risicokaart gemeente Halderberge'. Uit het vooronderzoek dat ten grondslag ligt aan de gemeentelijke risicokaart CE voor de gemeente Halderberge zijn verschillende verdachte gebieden naar voren gekomen. Zoals gesteld in de (nieuwe) Arbeidsomstandighedenwet (1 juli 2017) dient te worden gezorgd voor een veilige werkplek. Om deze reden kunnen binnen de betreffende verdachte gebieden geplande bodemroerende werkzaamheden niet zonder aanvullende maatregelen worden uitgevoerd. De aard en omvang van deze maatregelen is projectafhankelijk. De 'Toelichting maatregelen werkzaamheden binnen verdacht gebied' (6 juli 2020) licht toe welke vervolgmaatregelen nodig zijn binnen de in de risicokaart opgenomen verdachte gebieden.

Beoordeling

Zoals hierboven reeds is gesteld is de aard en omvang van de noodzakelijke aanvullende maatregelen afhankelijk van de aard van het verdachte gebied en de hierbinnen mogelijk aan te treffen (sub)soorten CE. In de bodembelastingkaart zijn de volgende verdachte gebieden opgenomen.

- Verdacht gebied geschutmunitie (verschoten);
- Verdacht gebied geschutmunitie (achtergelaten);
- Verdacht gebied klein-kaliber munitie, handgranaten, geweergrenaten, granaatwerpers (achtergelaten);
- Verdacht gebied vernielingslading (in werking getreden);
- Verdacht gebied langmijnen;

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.

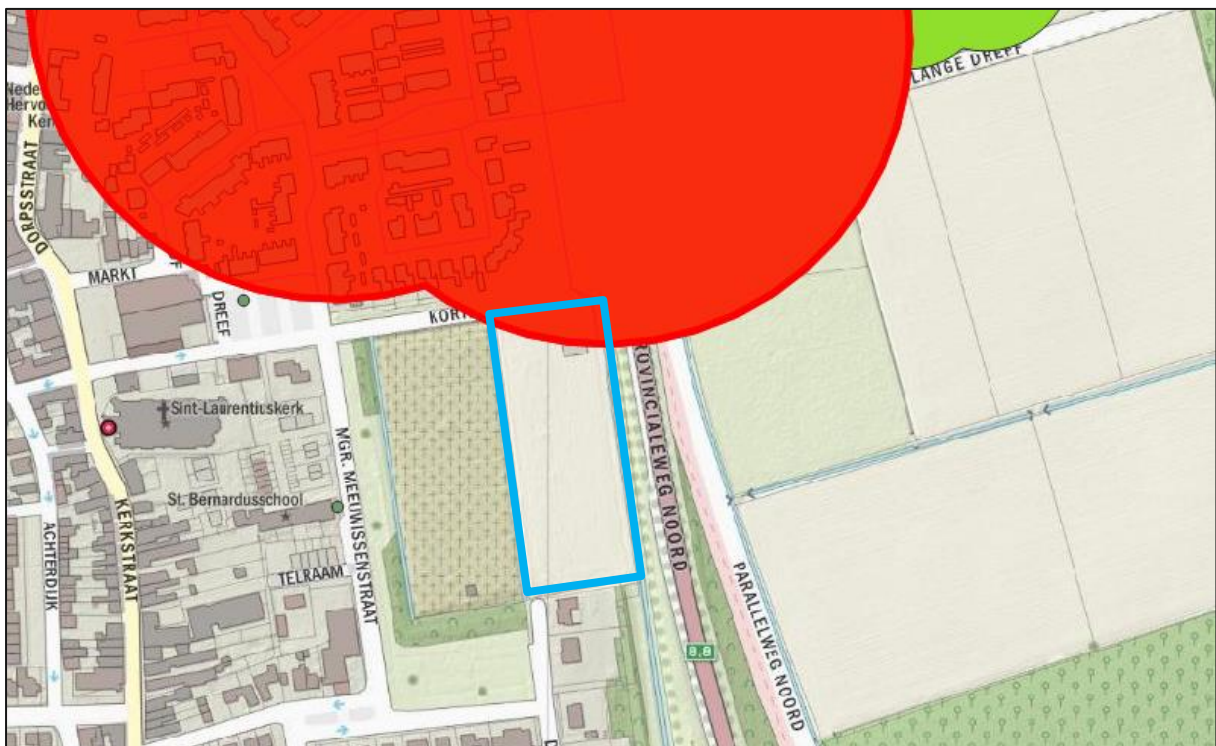


- Verdacht gebied afwerpmunitie (afgeworpen) en geschutmunitie afkomstig van boordgeschut (verschoten)

Uit de CE kaart van de gemeente Halderberge blijkt dat het noordelijkste deel van het plangebied is aangeduid als een verdacht gebied voor geschutmunitie (achtergelaten). Dit zijn tijdens de tweede wereldoorlog gebieden geweest die zijn getroffen door artillerie- en mortierbeschietingen.

Wanneer sprake is van (zeer) omvangrijke projecten waarbij sprake is van een naar verwachting tevens sprake is van (zeer) omvangrijke naoorlogse werkzaamheden bijvoorbeeld de aanleg van lange kabeltracés (bijvoorbeeld glasvezel). Verdient het de aanbeveling over te gaan tot het opstellen van een projectgebonden risicoanalyse (PRA). Het doel van de PRA is tweeledig. Ten eerste wordt onderzocht in hoeverre het opsporingsgebied op basis van naoorlogse bodemroering verkleind kan worden. Daarnaast heeft een PRA tot doel de geplande werkzaamheden binnen het projectgebied nauwkeurig in kaart te brengen (wat wordt er gedaan, waar wordt dit uitgevoerd, op welke manier en tot welke diepte) en per uit te voeren onderdeel te adviseren of- en zo ja, welke beheersmaatregelen getroffen dienen te worden. Door het treffen van bepaalde beheersmaatregelen zou het bijvoorbeeld kunnen zijn dat een opsporingsproces niet noodzakelijk is. Het doel is derhalve ervoor te zorgen dat er niet onnodig tijd en middelen worden gespendeerd aan een opsporingsproces.

Wanneer de uiteindelijke omvang van het (resterende) verdachte gebied dat invloed heeft op de uitvoering van de beoogde werkzaamheden is vastgesteld (opsporingsgebied) dient in de meeste gevallen te worden overgegaan tot de opsporing (detectie) gevolgd door de benadering van eventueel aanwezige verdachte objecten, waarna kan worden overgegaan tot ruiming door de Explosieven Opruimingsdienst Defensie. De meest geschikte detectiemethode, bijvoorbeeld (realtime of non-realtime oppervlakedetectie of dieptedetectie) is sterk afhankelijk van de soort en diepteligging van de mogelijk aan te treffen explosieven, de aard van het terrein en de voorgenumen werkzaamheden.



Figuur 17: uitsnede CE kaart plangebied. Bron, gemeente Halderberge, 2020.



Conclusie

Voor de veiligheid van toekomstige bewoners dient minimaal een historisch onderzoek naar munitiegebruik te worden uitgevoerd. Dit is vastgelegd in de planregels met een voorwaardelijke verplichting.

4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die op grond van 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 realisatie van 30 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 30 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. op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden, waardoor op basis van een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling het bevoegd gezag een besluit neemt over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage. Veelal neemt het bevoegd gezag ambtshalve hierover een besluit.

De toetsing aan de diverse milieuaspecten in onderhavige toelichting dient tevens als aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het college neemt hierover een separaat besluit bij het ontwerpbesluit van onderhavig bestemmingsplan. Uit de beoordeling van de milieuaspecten blijkt dat de effecten van onderhavig plan op het milieu minimaal zijn en dat er geen verplichting bestaat tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure.

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 m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



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 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

Artikel 4 Verkeer

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

Artikel 5 Wonen

Voor het plangebied is de bestemming wonen opgenomen. Als uitgangspunt is de bestemming Wonen van het bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' gebruikt. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen. 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

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 is opgenomen welke activiteiten onder het strijdig gebruik worden verstaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van de regels in hoofdstuk 2 en overschrijdingen in een bouw-, aanduidings- en/of bestemmingsplan kunnen toestaan, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel worden regels gesteld aan het voorzien in voldoende parkeergelegenheden en laad- en losgelegenheden. Tevens zijn voorwaardelijke bepalingen voor waterberging en explosievenonderzoek opgenomen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

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 'De Potterestraat 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 Grondexploitiewet

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

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, alsmede alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkelingen.

Op basis van deze overeenkomst wordt het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht. Het kostenverhaal zal geen belemmering vormen voor uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.



7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Omgevingsdialoog

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. Op basis van de richtlijn voor het voeren van een omgevingsdialoog van de Halderberge heeft de initiatiefnemer van onderhavig plan een omgevingsdialoog gevoerd met personen die in de omgeving van het plangebied woonachtig zijn.

Schriftelijke briefing

In november 2021 zijn omwonenden per brief geïnformeerd over de woningbouwontwikkeling. Dit betreft de adressen De Potterestraat 1 – 1A, Kolonel den Oudenstraat 10 – 24 en Sterrebos 11 – 23. De brief is toegevoegd als bijlage 6.

Er zijn een drietal reacties binnengekomen op de plannen.

- De bewoners van de Sterrebos 23 willen graag informatie hebben over het nieuwbouwplan, met name over de omvang van de woningen en de grootte van de kavels.
 - Jawel Bouw reageert met de mededeling dat het gaat om 30 betaalbare levensloopbestendige woningen/starterswoningen en dat de woningen naar schatting na 1,5 jaar in de verkoop kunnen;
- De bewoners van de De Potterestraat 1 hebben vragen gesteld over eventuele geluidsoverlast, privacy, waterberging, parkeren en de geluidswal. Jawel bouw heeft als volgt gereageerd.
 - Of de weg éénrichting wordt of niet is afhankelijk van een aantal zaken zoals mogelijke wegbreedte, verkeersintensiteit, wens verkeersafdeling gemeente, et cetera. Dit zal in de toetsing van de plannen door gemeente nader worden bekeken. Aspect veiligheid speelt hier een grote rol in. Er is binnenstedelijk geen recht op vrij uitzicht en wijst de bewoners op het recht op planschade. De wandelpaden in het plangebied zullen voldoen aan het politie keurmerk 'veilig wonen'. Dat betekent dat er aan de veiligheid van de paden en voldoende verlichting wordt gedacht. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de parkeerbehoefte en binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De sloot naast de begraafplaats komt te vervallen. De waterhuishouding van het gebied wordt door een bureau onderzocht. Zij zullen voorzieningen voorschrijven zoals drainagesystemen en oppervlaktewateren ter retentie. De hoogte van de geluidswal wordt bepaald door de geldende geluidsnorm, maar in ieder geval 3 meter. De provincie is ook bezig met plannen om de provinciale weg te voorzien van stiller asfalt.
- De bewoners van De Potterestraat 1b hebben vragen over de bestemmingswijziging, de verkeersafwikkeling en de civiele uitwerking.
 - Jawel bouw beantwoordt deze vragen als volgt. De bestemming van het perceel wordt via een bestemmingsplanwijziging omgezet naar deels wonen, deels groen en deels verkeer. Het verder onderzoeken en uitwerken van de plannen moet nog gebeuren. Onderdeel hiervan is natuurlijk ook de verkeersafwikkeling. De smalle doorgang van de Potterestraat wordt hierin meegenomen. Het trottoir vóór de woningen De Potterestraat 1 en 1b blijft liggen.

Jawel bouw heeft naar aanleiding van mailwisselingen óók telefonisch contact gezocht met meerdere buurtbewoners, om de schriftelijke correspondentie toe te lichten. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden in september 2022. Het eerste gesprek vond plaats op 14 september 2022. Dit vond plaats met de bewoners van De Potterestraat 1 en 1b, Sweere en Jawel bouw. Tijdens dit gesprek zijn de volgende zaken besproken:



1. Bewoners hebben de wens om de sloot ten noorden van De Potterestaat 1 te behouden. Links van deze sloot ligt nog een stukje gras van 2-2,5 meter en dan komt het trottoir. Is deze strook voldoende voor de onderhoud van het slootje? Jawel gaat dit onderzoeken en komt hier persoonlijk op terug bij de bewoners.
2. Het half verharde pad tussen de bergingen en de geluidswal ziet men liever niet. Jawel bespreekt dit met de gemeente.
3. Wanneer en waar kan men een verzoek om planschade indienen? Het verzoek tot planschade kan na de ter visie legging van het vastgestelde bestemmingsplan bij de gemeente worden ingediend, uiterlijk binnen 5 jaar na vaststelling.
4. Het bouwverkeer is ter sprake gekomen. Dit zal later met de uitwerking van bouwplannen bekeken worden. Wenselijk is eenrichtingsverkeer tijdens de bouw.
5. De vervolgstappen van de bestemmingsplanprocedure zijn door Jawel toegelicht als ook de mogelijk start van de verkoop, bouw en oplevering.
6. De doelgroep (kopers) is toegelicht. In het bijzonder zijn de woningen voor starters bedoeld. Ook hoe dit te waarborgen via een erfpacht constructie door de Mastboomstichting. Dit wordt in een overeenkomst met de gemeente vastgelegd.
7. Vóór de percelen van de Potterestraat 1 en 1b ligt nu alleen een smalle doodlopende weg. Op de voorlopige woonrijptekening staat nu een trottoir, een 5 meter brede rijbaan voor 2 richtingsverkeer en daarna 7 parkeerplaatsen en dan het park. De Parkeerplaatsen tussen rijbaan en park zijn niet wenselijk. In overleg met de gemeente is besproken dat deze parkeerplaatsen niet nodig zijn.

Jawel betreft alle buurtbewoners en in het bijzonder de bewoners die hebben gereageerd op de brief, bij de verdere planologische procedure en planning en uitwerking gedurende de realisatiefase.

Informatieavond

Op woensdag 8 februari 2023 heeft een informatieavond gehouden voor alle buurtbewoners bij Sweere Makelaardij. Tijdens deze bijeenkomst zijn de woonrijptekeningen en dwarsprofieltekeningen getoond van de toekomstige situatie. Ook zijn de eerste schetsontwerpen getoond, welke zijn ingediend bij de welstandscommissie, om bewoners een indruk te geven hoe het er straks uit komt te zien.

Tijdens de avond is in gezamenlijkheid in een goede informele sfeer van gedachten gewisseld over het plan. Diverse onderwerpen zijn aan bod gekomen, waarvan er hieronder enkelen worden uitgelicht:

- Verkeer (routing);
- hoogte nieuw trottoir ten opzichte van hoogte eigen terrein bewoners nr. 1, 1a en 1b;
- bepalen tot waar de geluidswal moet worden doorgetrokken;
- privacy, inkijk en vrij uitzicht;
- bouwhoogtes, onder meer waar de opbouwen komen en waar niet;
- platte- en of hellende daken;
- de doelgroep van de woningen;
- riolering en hemelwateropvang;
- bouwverkeer en opslag bouwmaterialen;
- verdere procedure bestemmingsplanherziening;

Veruit het belangrijkste onderwerp voor de meeste aanwezigen was wel het punt van de toename van het verkeer in de omgeving, de routing ervan en de (mogelijke) overlast daarvan. De vernieuwde wegen in buurt zijn veelal smaller geworden, wat de afwikkeling van het verkeer van dit plan niet ten goede gaat komen, vertelden enkele aanwezigen. De wensen van de bewoners voor de routing van het verkeer waren divers. Sommige buurtbewoners willen een doodlopende weg, anderen prefereren éénrichtingsverkeer. De routing nu is tweerichtingsverkeer, maar dit is niet in het bestemmingsplan geregeld. Tijdens de bijeenkomst is door Jawel Bouw aangegeven dat in



het bestemmingsplan de bestemming wonen, groen en verkeer vast worden gelegd. Hoe in de praktijk het verkeer qua routing zou moeten gaan is geen bestemmingsplanonderdeel. Het is aan de gemeente Halderberge om de routing te bepalen aan de hand van gegevens over de verkeersgeneratie en bestaande verkeerintensiteiten op omliggende wegen. Ook als uit de praktijk blijkt dat de verkeerstoename leidt tot onveilige situaties, kan dit mogelijk de keuze voor de routing wijzigen.

De vraag over de routing is teruggekoppeld met de gemeente. De gemeente informeert de buurtbewoners per brief hoe de gemeente de openbare ruimte zal inrichten en waar die keuzes op gebaseerd zijn. Deze brief is toegevoegd in bijlage 6.

7.2 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. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de ‘formele’ procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het concept-ontwerp bestemmingsplan wordt aangeboden aan de vaste vooroverlegpartners, de provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en de Brandweer (Veiligheidsregio). De provincie en de veiligheidsregio kunnen instemmen met het plan. Het waterschap Brabantse Delta heeft per brief van 16 november 2022 laten weten dat er meer duidelijkheid moet komen over de uitwerking van de waterberging. Op basis daarvan is de waterparagraaf van Milon en paragraaf 4.3 van de toelichting aangepast. De bergingsopgave wordt geheel binnen het plangebied opgelost met wadi's, een vertraagde afvoer naar de A-watergang en het verbreden van bestaande B-watgangen. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen worden hier tegelijkertijd de benodigde watervergunningen voor aangevraagd bij waterschap Brabantse Delta.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan “De Potterestraat Oud Gastel” heeft vanaf 18 mei 2023 gedurende zes weken (tot en met 28 juni 2023) ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota (zie bijlage 9). De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Alle ingediende zienswijzen zijn in hun volledigheid beschouwd. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.





Bijlage 1 Bodemonderzoek



Bijlage 2 Watertoets



Bijlage 3 Aeries-berekening



Bijlage 4 Quicksan Wet natuurbescherming



Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 6 Brief omgevingsdialoog



Bijlage 7 Standaardadvies Brandweer



Bijlage 8 Standaard verantwoording groepsrisico



Bijlage 9 Nota van zienswijzen

