

WIJZIGINGSPLAN KOELESTRAAT 48, OUD GASTEL





WIJZIGINGSPLAN KOELESTRAAT 48, OUD GASTEL GEMEENTE HALDERBERGE

Planstatus	Vastgesteld
Datum	13 - 09 - 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.1655.BPW3007-C001
Auteur(s)	Cristian van Kuijk & Tess van Engelen



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Planvoornemen	7
3.2	Verkeer en parkeren	9
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	15
5.	Randvoorwaarden	21
5.1	Archeologie	21
5.2	Cultuurhistorie	22
5.3	Bedrijven en milieuzonering	24
5.4	Bodemkwaliteit	26
5.5	Externe veiligheid	28
5.6	Natuurwetgeving	31
5.7	Geur	33
5.8	Geluid	35
5.9	Luchtkwaliteit	36
5.10	Water	37
5.11	M.e.r.-beoordeling	40
6.	Juridische regelgeving	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Systematiek van de regels	42
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	43
7.	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Economische haalbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Nader bodemonderzoek
3. Asbestinventarisatie
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
5. Quicksan natuurwetgeving
6. Onderzoek stikstofdepositie
7. Standaard verantwoording groepsrisico
8. Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is de wens om de bedrijfsbestemming aan de Koelestraat 48 in Oud Gastel (gemeente Halderberge) om te zetten in een woonbestemming.

Momenteel is op het perceel een bedrijfsloods en een bestaande bedrijfswoning aanwezig. De bestaande bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. De bedrijfsloods zal worden gesloopt en vervangen door maximaal twee nieuwe woningen.

Het college heeft op 25 september 2018 besloten in principe medewerking te willen verlenen met de bouw van maximaal twee woningen. Het college heeft besloten twee woningen op te nemen in het woningbouwprogramma voor Koelestraat 48, Oud Gastel.

Het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan “Kom Oud Gastel” de bestemming ‘Bedrijf’. Om van de bedrijfswoning een burgerwoning te maken en de bouw van maximaal twee woningen mogelijk te maken, dient een wijzigingsplan opgesteld te worden.

Middels dit wijzigingsplan wordt de functiewijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing

Het betreft de percelen gelegen aan Koelestraat 48 te Oud Gastel in de gemeente Halderberge. Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Oud Gastel. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie D, perceelnummers 4401 en (ged.) 4215 en heeft een oppervlakte van circa 662 m².

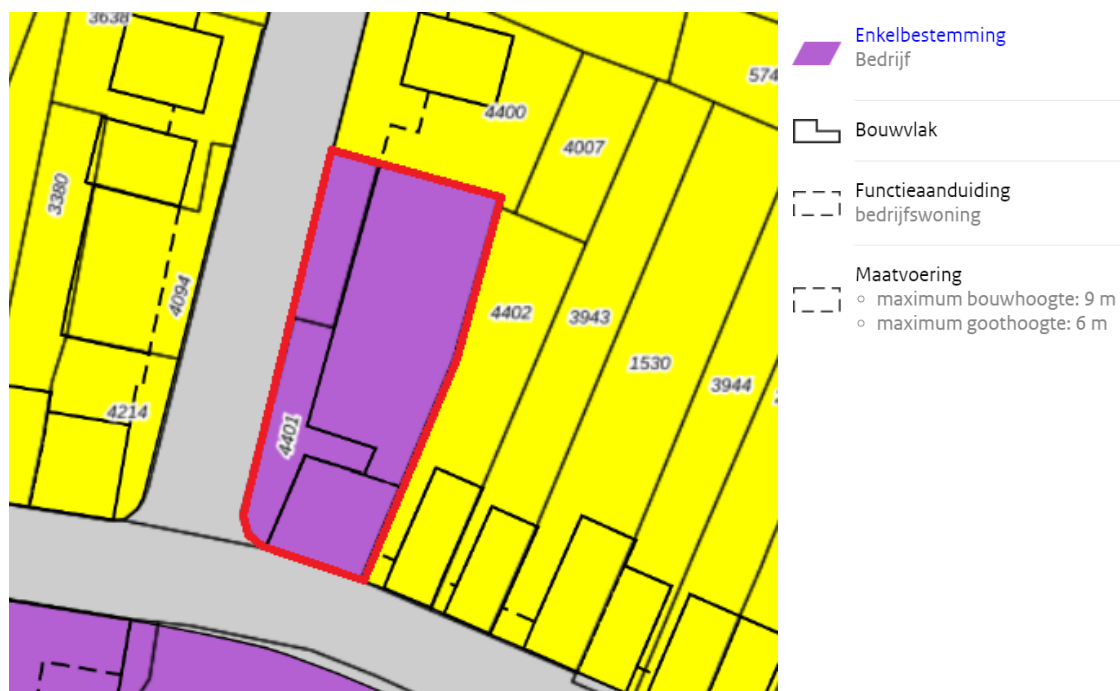
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de woonkavel van Emmastraat 4 en aan de oostzijde door de woonkavel van Koelestraat 46. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Koelestraat met aan de overzijde een oliehandel gevestigd aan Koelestraat 31. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Emmastraat met woningen.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kom Oud Gastel”, vastgesteld op 20 april 2017. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ op de huidige bedrijfswoning aan de zijde van de Koelestraat. Het plangebied heeft een bouwvlak rondom de bestaande bebouwing.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel (verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen), bedrijven indien deze behoren tot de categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ een bedrijfswoning, niet-zelfstandige kantoren, ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’ is buitenopslag toegestaan en water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het volledige bouwvlak mag worden bebouwd en heeft een oppervlakte van circa 474 m². De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfsloods bedraagt maximaal 4 meter en maximaal 8 meter. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ is maximaal één bedrijfswoning van 750 m³ toegestaan en de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter en maximaal 9 meter.

Op basis van artikel 4.6 uit het vigerend bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen en gronden te bestemmen als ‘Wonen’, teneinde reguliere woningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan is het mogelijk om de wijzigingsprocedure te doorlopen. In paragraaf 3.1 wordt hier nader op ingegaan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding: op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: in de planregels is het gebruik van binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen de bestemmingen mogelijk en/ of toegestaan is.
- Toelichting: in de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

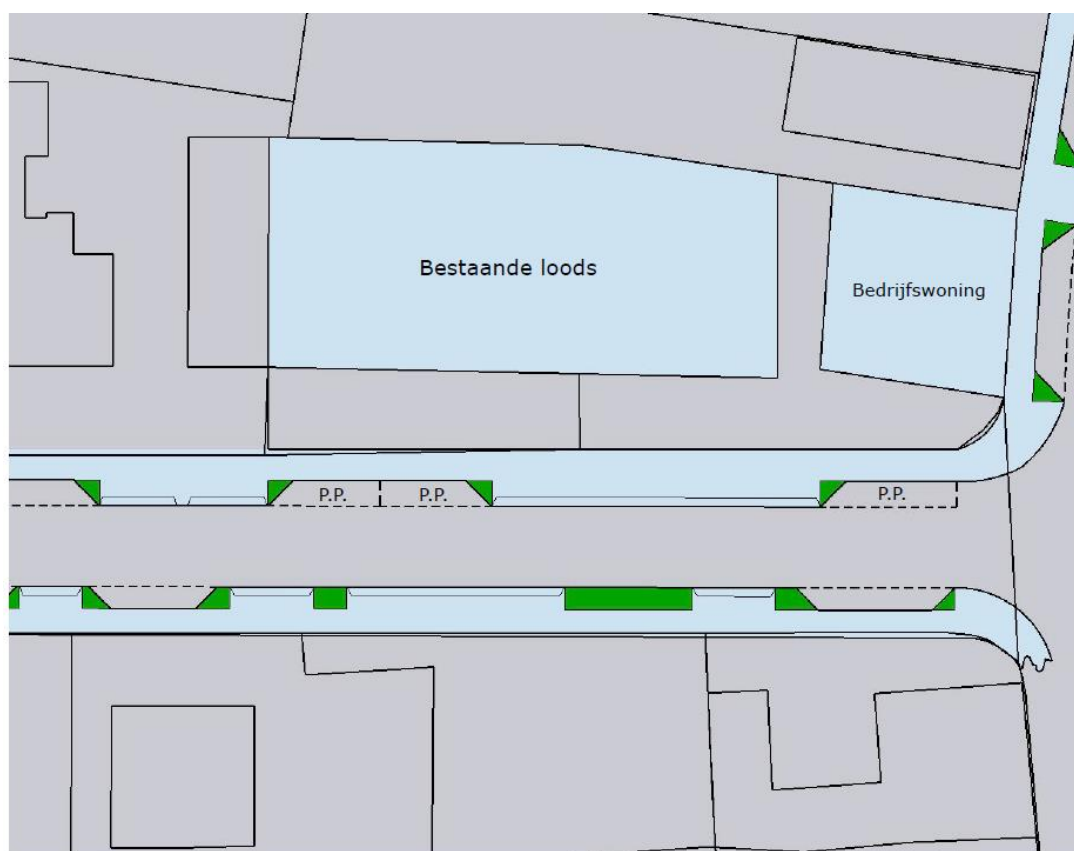
Het plangebied is gelegen aan de Koelestraat 48 in het noorden van de kern Oud Gastel in de gemeente Halderberge. De locatie heeft een oppervlakte van circa 662 m² met een bouwvlak van circa 474 m² en bevindt zich op hoek van de Koelestraat en de Emmastraat. Aan de Emmastraat is overwegend een woonomgeving met vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één bouwlaag tot meerdere bouwlagen met kap. Aan de Koelestraat zijn enkele verspreide bedrijven en voorzieningen tussen de woningen aanwezig.

In het plangebied is momenteel één bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van circa 108 m² en is omstreeks 1920 gebouwd. De bedrijfswoning bestaat uit twee bouwlagen met kap. De bouwhoogte bedraagt 9 meter. De goothoogte bedraagt aan de noordzijde 4,5 meter en aan de zuidzijde 6 meter. De woning bevindt zich aan de zuidkant van het plangebied, direct grenzend aan de Koelestraat.

Achter de woning (aan de noordzijde) is een bedrijfsloods aanwezig met een oppervlakte van 354 m². De loods is omstreeks 1920 gebouwd, en heeft een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter. De bedrijfsloods neemt bijna het gehele perceel in beslag. De bedrijfsloods wordt momenteel verhuurd aan twee bedrijven ten behoeve van het stallen en (kleinschalig) onderhouden van auto's.

Het overige gedeelte van het plangebied is geheel verhard. De westkant van het plangebied vormt de ontsluiting van de bedrijfsloods via de Emmastraat.

In de bestaande situatie vindt parkeren plaats langs de Emmastraat, zie onderstaande afbeelding.



Bestaande situatie



Voor aanzicht bedrijfswoning



Aanzicht plangebied vanuit de Emmastraat

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van maximaal twee woningen op basis van de in paragraaf 1.3 genoemde wijzigingsbevoegdheid. Het planvoornemen is getoetst aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid:

- a. De functie mag geen belemmering opwerpen voor omringende bedrijfsactiviteiten;
Het planvoornemen levert geen problemen op voor omringende bedrijfsactiviteiten. Dit is in paragraaf 5.3 gemotiveerd.
- b. De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
Met het planvoornemen is rekening gehouden met de stedenbouwkundige opbouw van de Emmastraat en de bestaande situatie. Het is planologisch gewaarborgd dat er niet hoger wordt gebouwd dan op dit moment in de Emmastraat volgens het bestemmingsplan "Kom Oud Gastel" mogelijk is en dat er niet dichtbij de naburige erven wordt gebouwd dan op dit moment mogelijk is. Tevens wordt door het planvoornemen de bestaande bedrijfsbestemming, direct gelegen naast woningen, opgeheven, waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied verbeterd.
- c. Het programma voor de woningbouw voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
In het vastgestelde woningbouwprogramma 2018-2028 zijn twee woningen gereserveerd voor onderhavig planvoornemen.
- d. De wijziging mag geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige opbouw vormen;
De woningen worden binnen de bestaande bebouwingsstructuur van de Emmastraat gebouwd. Voor de hoogteregeling wordt aangesloten bij de bestaande woningen in de Emmastraat. Met het bouwplan zal rekening worden gehouden met de stedenbouwkundige opbouw van de bestaande woningen in de Emmastraat.
- e. Uit onderzoek dient te blijken dat de geluidsbelasting op de gevel de maximaal toelaatbare hogere waarden niet overschrijdt;
De maximaal toelaatbare hogere waarden wordt niet overschreden. In paragraaf 5.8 is nader ingegaan op het aspect geluid.
- f. Uit onderzoek dient te blijken dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die woningbouw toestaan;
In paragraaf 5.4 is nader ingegaan op het aspect bodemkwaliteit.
- g. In de onmiddellijke omgeving zal moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen, hierbij wordt getoetst aan het op dat moment vigerende gemeentelijke beleid.
In het wijzigingsplan is een parkeerregeling opgenomen, om te waarborgen dat er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.



Planvoornemen

Bestemming omzetten naar 'Wonen'

Het planvoornemen is om de (voormalige) bedrijfswoning aan de Koelestraat 48 te Oud Gastel om te zetten naar een reguliere woning. Dit wordt mogelijk gemaakt door de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'.

Realiseren twee woningen

De huidige bedrijfsloods van 354 m² aan de Emmastraat wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats kunnen maximaal 2 nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingsstructuur van de Emmastraat. Het is mogelijk om één vrijstaande woning of twee halfvrijstaande woningen te realiseren. De voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen ligt op 3,4 meter van de voorste perceelsgrens. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. Voor de hoogteregeling wordt aangesloten bij de hoogteregeling uit het bestemmingsplan "Kom Oud Gastel" voor bestaande woningen in de Emmastraat, dit betekent een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter.

Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen wordt aangesloten bij de huidige regeling voor bijgebouwen uit het bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel'.

Grond aankopen

Om het initiatief te realiseren, zal een deel van het kadastrale perceel bekend als gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie D, perceelnummer 4215 gedeeltelijk (van de gemeente Halderberge) worden gekocht. Op dit perceel wordt de voortuin van de twee woningen beoogd.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het planvoornemen betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het bouwen van maximaal twee woningen ter plaatse van de bestaande bedrijfsloods. De woningen zullen ontsloten worden via de Emmastraat.

Parkeren

Het planvoornemen betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en het toevoegen van maximaal twee nieuwe woningen ter plaatse van de bestaande bedrijfsloods. Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de 'Kadernota Parkeren 2017-2021' van de gemeente Halderberge, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2016.

Voor de bedrijfsbestemming met bedrijfswoning wordt aangesloten bij de parkeernorm voor 'arbeidsextensieve/ bezoekers extensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)'. Op basis van de Kadernota Parkeren 2017-2021 dient derhalve een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden te worden.

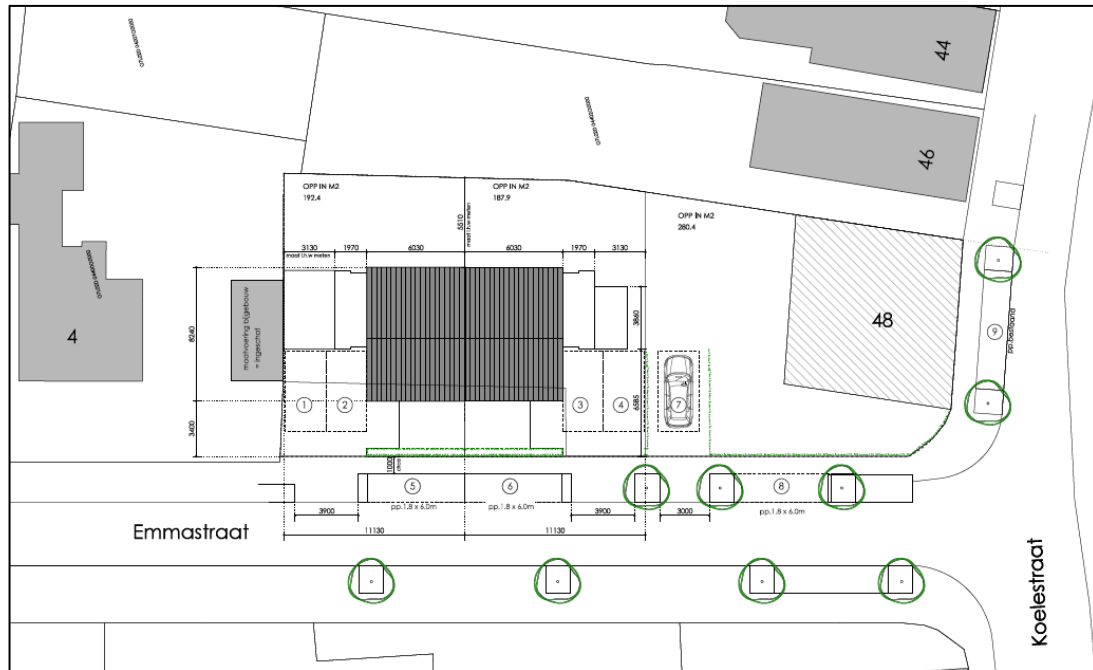
Voor de woonbestemming wordt aangesloten bij de parkeernorm voor 'woning >90 m²'. Op basis van de Kadernota Parkeren 2017-2021 dient derhalve een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning aangehouden te worden.

Keuze twee halfvrijstaande woningen

Functie	Parkeernorm
Bestaande situatie	
Arbeidsextensief/ bezoekers extensief bedrijf (354 m ² x 0,9/ 100 m ²)	3,2
Woning >90 m ² (1 x 2,3)	2,3
Toekomstige situatie	
Woning >90 m ² (3 x 2,3)	6,9
Toename parkeerbehoefte	1,4

In de bestaande situatie wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 5,5 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 6,9 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er een toename is van 1,4 parkeerplaatsen.

Bij de keuze van twee halfvrijstaande woningen zal op eigen terrein worden voorzien in vijf parkeerplaatsen. Daarnaast zal er een reconstructie plaats vinden van de bestaande parkeerplaatsen, inritten en trottoir van de Emmastraat, om de nieuwe uitritten in te passen. Zie onderstaande afbeelding.



Reconstructie parkeerplaatsen en inritten

Keuze één vrijstaande woning

Functie	Parkeernorm
Bestaande situatie	
Arbeidsextensief/ bezoekers extensief bedrijf (354 m ² x 0,9/ 100 m ²)	3,2
Woning >90 m ² (1 x 2,3)	2,3
Toekomstige situatie	
Woning >90 m ² (2 x 2,3)	4,6
Afname parkeerbehoefte	0,9

In de bestaande situatie wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 5,5 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 4,6 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er een afname is van 0,9 parkeerplaatsen.

Indien gekozen wordt voor één vrijstaande woning, dan zal de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden.

Voor parkeren op eigen terrein dient voldaan te worden aan de afmetingen uit 3.4.2 van de Kadernota Parkeren 2017-2021. Met de planuitwerking zal hiermee rekening worden gehouden.

In het wijzigingsplan is een parkeerregeling opgenomen, om te waarborgen dat er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie. De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. 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 opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want 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 regionale 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. Met de NOVI zet het rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

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

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

Conclusie

Door het nationaal karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging doormiddel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in de zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Barro en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een ruimtelijk plan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en betreft het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van maximaal twee woningen ter plaatse van een te slopen bedrijfswoning. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De Ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie benoemt één basisopgaven en vier hoofdpogaven:

- De basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Werken aan Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproef Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Om de doelen voortkomend uit de hoofdpogaven te bereiken, zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in programma's.

Conclusie

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Bescherming Natura 2000**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Landelijke kern**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Stedelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, en –berging)
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, en –berging)

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit is niet aan de orde bij het planvoornemen en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Voor het planvoornemen hoeft deze vergunning niet aangevraagd te worden en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Het provinciaal beleid is er al jaren gericht op duurzame verstedelijking. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Het planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling in Stedelijk gebied, dus past binnen het beleid van de provincie. Daarnaast dient onderbouwd te worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.1 onder ‘Ladder duurzame verstedelijking’.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/ of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Toetsing

Het beoogde initiatief heeft betrekking op het herbestemmen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het realiseren van maximaal twee woningen in bestaand stedelijk gebied. Om de woningen mogelijk te maken, wordt de bestaande bedrijfsloods gesloopt. De woningen worden ter plaatse van de bestaande bedrijfsloods gebouwd. Gesteld kan worden dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik/ afname van het ruimtebeslag.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- 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.

Toetsing

Door actief de factor tijd 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. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.7)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waaronder er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van maximaal twee woningen. Om de maximaal twee woningen mogelijk te maken, wordt de bestaande bedrijfsloods gesloopt. De woningen worden ter plaatse van de bestaande bedrijfsloods gebouwd. Zodoende resulteert het planvoornemen in een verbetering van de fysieke kwaliteit en het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Halderberge 2025

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



Uitsnede structuurvisie Halderberge 2025 (plangebied = rood omcirkeld)

Onderhavig planvoornemen bevindt zich in de kern Oud Gastel. Over de kern Oud Gastel wordt het volgende gezegd:

De oorspronkelijke ruimtelijke structuur van Oud Gastel kent een drietal dragers, die tot op de dag van vandaag herkenbaar zijn door de lintbebouwing en bruikbaar zijn als onderlegger: de noord-zuidstructuur (bestaande uit Dorpsstraat, Kerkstraat-Roosendaalsebaan), de oostweststructuur (bestaande uit Veerkensweg, Korte Dreef, Lange Dreef) en de ringvormige structuur van het hogere land (onder meer bestaande uit de Oudendijk, Dulderstraat). Deze dragers hebben in de afgelopen decennia aan betekenis verloren door de aanleg van de provinciale weg en de Kruislandseweg en de verkeerskundige inrichting en het intensieve gebruik daarvan. De bereikbaarheid van Oud Gastel met de auto is daarmee geoptimaliseerd, de verbinding van Oud Gastel met het omliggende buitengebied is daarmee teniet gedaan. De dragers kunnen zeer goed dienst doen als routes voor langzaam verkeer.

Twee oorspronkelijke dragers kruisen elkaar op de Markt, hét onbetwiste hart van Oud Gastel. Versterking van het hart vormt dé kernopgave voor Oud Gastel. Opvallend is dat ter weerszijden van de Markt, achter de beide supermarkten al parkeerlocaties zijn; uitbreiding van de supermarkten op de huidige locaties blijft in principe het uitgangspunt. Daarbij zal wel de verwijzing naar de parkeergelegenheden worden verbeterd. De gevels van enkele panden aan de Markt en aan de Kerkstraat zijn al jaren een doorn in het oog; herontwikkeling is en blijft daar aan de orde.

Een tweede essentiële schakel in de Oud Gastelse structuur vormt de Schoolstraat als verbinding tussen de Oudendijk en de Veerkensweg. Daaraan gekoppeld is een maatschappelijk programma van buitensport (voetbal, wipclub, tennis, zwembad, korfbal), binnensport (het Veerhuis) en onderwijs (twee basisscholen) dat een stevige modernisering verdient. De huidige structuur dateert grotendeels uit de jaren zestig en zeventig en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Aan de westzijde van het sportcomplex is in de afgelopen jaren wel het woonzorgcentrum Blankershof gerealiseerd met een extra toegang en parkeervoorziening. Een volledige verplaatsing van de sportvoorzieningen naar een locatie ten westen van het dorp is van de baan door het ontbreken van financiële dragers en de bijstelling van woningbouwambities. Dat creëert wel de gelegenheid om onderwijs, woonzorg, welzijn en sport met elkaar in verband te brengen.

Een verschuiving van programma-onderdelen biedt de mogelijkheid om een groene ruimte in het dorp te houden. Een herschikking van de verschillende onderdelen en het ontwikkelen van multifunctionele ruimtes en/ of accommodaties kunnen bijdragen aan een verbeterde toegankelijkheid en gebruik. In nauwe samenspraak met de gebruikers kan een toekomstbestendig leer- en beweegcomplex worden gerealiseerd. Onderdelen van dat complex zijn de drie basisscholen, de sportaccommodaties en een multifunctionele accommodatie voor onder meer buitenschoolse opvang. Er is tevens plaats voor jeugdvoorzieningen. Om de schuifpuzzel voldoende ruimte te geven, wordt ook het terrein van het busstation en de parkeer- en groenvoorziening bij Blankershof bij de opgave betrokken.



Toekomstbeeld Oud Gastel

Om ontwikkelingen en initiatieven, die op Halderberge afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen. De strategiekaart laat zien dat op het grondgebied van de gemeente een achttal strategieën gedifferentieerd ingezet wordt.

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



Strategie behouden

Toetsing

Onderhavig planvoornemen betreft het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van maximaal twee woningen. Het project is als een kleinschalige ontwikkeling aan te merken. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijk beleid.

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

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

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

In de woonvisie worden doelen en ambities voor de periode van 2016-2020 geschetst. Deze zijn gekoppeld aan de woonagenda voor 4 thema's, te weten: goed wonen voor iedereen, toekomstbestendig wonen, sociaal wonen en wonen en zorg.

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

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

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

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

Kansen voor Oud Gastel zijn o.a.:

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

Toetsing

Het plan voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en in de bouw van één vrijstaande woning of twee halfvrijstaande woningen. Onderhavig planvoornemen is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Halderberge. Het bouwen van één vrijstaande woning of twee halfvrijstaande woningen is goed voor de doorstroming in de woningmarkt. Het planvoornemen past binnen de woonvisie van Halderberge.

Woningbouwprogramma 2018-2022

De nieuwbouwopgave voor Halderberge is vastgelegd in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2018-2022. Woningbouwprogramma 2018-2022 komt voort uit Agenda Wonen 2020 en geeft visie over wonen en woningbouw op regionaal niveau. Het huidige woningbouwprogramma 2018-2028 is gericht op de ambitie om ruim 1000 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma is dynamisch en flexibel van opzet en is daarom niet integraal opgenomen in de woonvisie. De gemeenteraad heeft het college flexibiliteit gegeven in fasering, aantal en locaties binnen het totale woningbouwprogramma.

Toetsing

In het vastgestelde woningbouwprogramma 2018-2028 zijn twee woningen gereserveerd voor onderhavig planvoornemen.

Welstandsnota 2017 gemeente Halderberge

De gemeente Halderberge heeft op 24 mei 2017 de 'Welstandsnota 2017 gemeente Halderberge' gewijzigd vastgesteld. Binnen de gemeente wordt gestreefd naar een aantrekkelijke gebouwde omgeving. De gevels van de gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van onze inwoners. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van een bouwwerk alleen. Het doel van het welstandstoezicht is, om in alle openheid, een bijdrage te leveren aan die aantrekkelijkheid van de dagelijkse leefomgeving.

In de Welstandsnota worden criteria gegeven waaraan het bebouwingsbeeld dient te voldoen. De algemene welstandscriteria binnen de gemeente zijn:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

Toetsing

Het bouwplan dient getoetst te worden aan de welstandscriteria.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

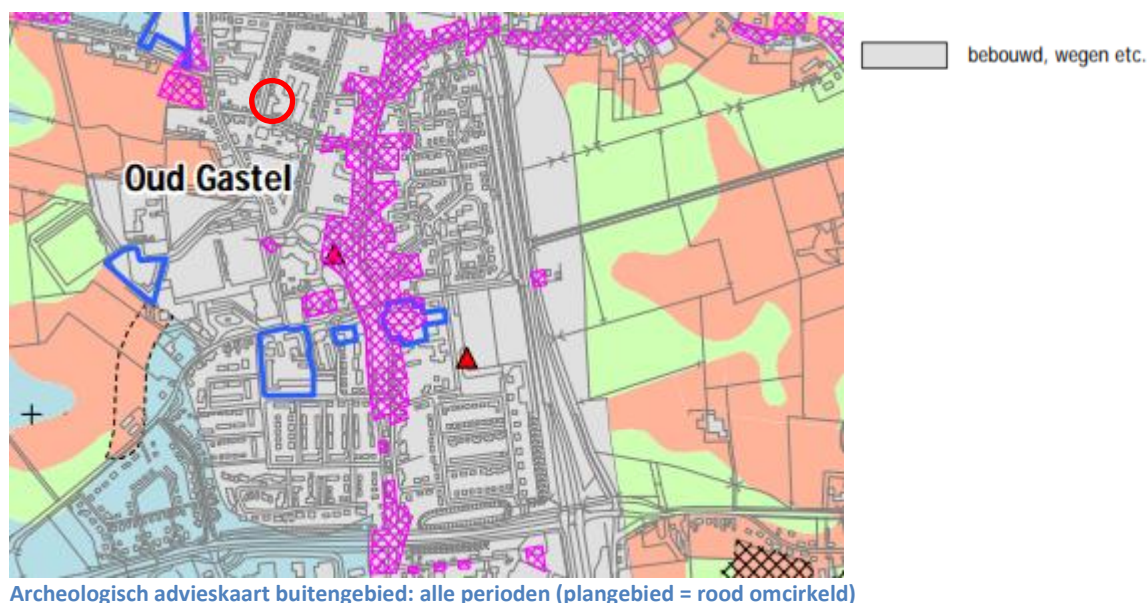
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Gemeentelijke beleid

De gemeente Halderberge heeft haar archeologiebeleid nader uitgewerkt in de beleidsnota 'Ons ongeschreven verleden' (vastgesteld 22 september 2011). Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge heeft tot doel haar archeologische erfgoed te beschermen en ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijke geheugen' en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk.

Om inzicht te krijgen in welke archeologische vondsten in de gemeente Halderberge verwacht kunnen worden, hanteert de gemeente een archeologische verwachtingskaart.



Archeologisch onderzoek

Het plangebied is gelegen in een gebied aangeduid als 'bebouwd, wegen etc.'. Voor dit gebied geldt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, met uitzondering van archeologische monumenten en bekende vindplaatsen. Het plangebied is niet aangewezen als archeologisch monument en/ of bekend als vindplaats. Een archeologisch onderzoek wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Cultuurhistorie

Beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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 is gehouden. 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.

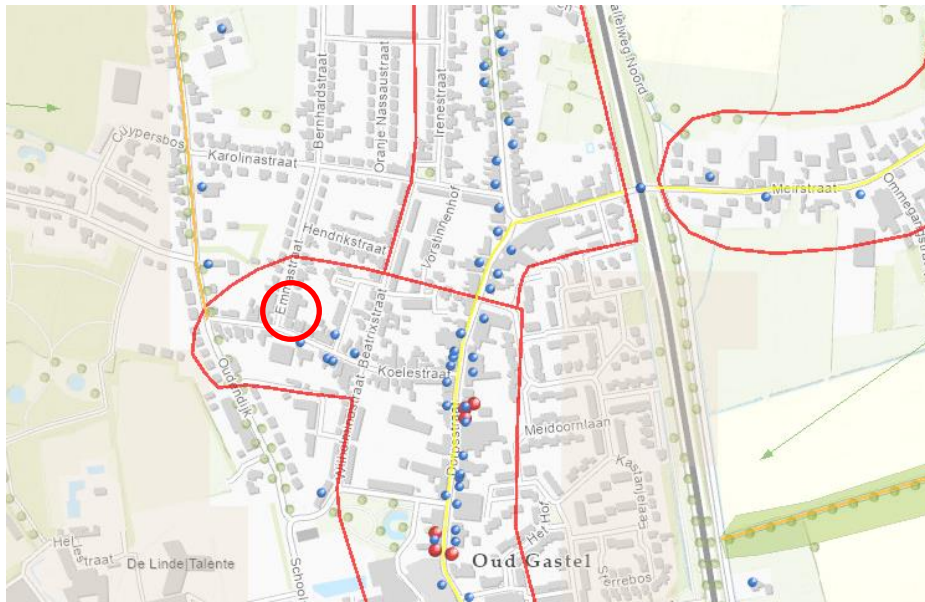
Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Provinciaal beleid

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



Uitsnede Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied = rood)

Gemeentelijk beleid

De gemeente Halderberge heeft op 22 september 2011 de beleidsnota 'inspirerend verleden' vastgesteld. De centrale visie van deze nota luidt: cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen moet cultuurhistorie dan ook een volwaardige plaats én inbreng krijgen. Aanvullend hierop is op 6 februari 2014 een gemeentelijke Cultuurhistoriekaart vastgesteld. De informatie op deze kaart is vergelijkbaar met de provinciale CHW.



Uitsnede gemeentelijke Cultuurhistoriekaart (plangebied = rood)

Onderzoek

Op de cultuurhistorische waardenkaarten is af te lezen dat het plangebied binnen de regio 'West-Brabantse Venen' en 'Oude dorpskern Oud Gastel, De Stoof' ligt. In onderstaande tekst zijn deze cultuurhistorische gebieden nader uitgewerkt.

Oude Dorpskern Oud Gastel, De Stoof

Een waardevol, oorspronkelijk agrarische lintbebouwing (1300-1500), met door vestiging van niet-agrarische functies verdichte en uit verschillende buurtjes opgebouwde plattegrond. Thans kleinschalige, te Oud-Gastel in gesloten gevelwanden opgenomen maar veelal vrijstaande één- en tweelaags bebouwing (karakteristiek kern 1600-1925), plaatselijk verdicht komvorming (Oud Gastel, Stoof), gesitueerd op de overgang van kleipolder (Polder van Nieuw Gastel) naar de hogere zandgronden, aan een thans verdwenen middeleeuwse waterkering. Kruising van een kransakkernederzetting en een straatnederzetting. Plaatselijk, voornamelijk langs Kerkstraat en Dorpsstraat gaaf bebouwingsbeeld (1800-1925).

Het gebied is van hoge historische stedenbouwkundige waarde. Het beleid is nader uitgewerkt in het vigerend bestemmingsplan en de welstandsnota. Bij onderhavig planvoornemen wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde. Te zijner tijd wordt het bouwplan getoetst aan de welstandcriteria.

West-Brabantse Venen

Het plangebied ligt in de regio 'West-Brabantse Venen'. Een van de doelstellingen voor dit gebied is "het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap 'Dekandrug Bosschenhoofd-Hoeven'." Onderhavig planvoornemen is kleinschalig van aard, waardoor de cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebied en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/ rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdstructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/ rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties). Is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Onderzoek

Het planvoornemen betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het bouwen van maximaal twee woningen. Bij de bestaande bedrijfswoning blijft de functie wonen behouden, vandaar dat de bestaande woning buiten beschouwing wordt gelaten.

Door het planvoornemen wordt de bestaande bedrijfsbestemming, direct gelegen naast woningen, opgeheven, waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied verbeterd.

Bij de beoogde ontwikkeling moet tevens worden voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied is gelegen in de kern Oud Gastel, gemeente Halderberge. Rondom het plangebied ligt vooral de bestemming 'Wonen', derhalve is het gebied te kwalificeren als omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Koelestraat 31

Ter plaatse van Koelestraat 31 is een oliehandel gevestigd. Volgens het vigerend bestemmingsplan is uitsluitend categorie 1 en 2 toegestaan, waardoor de oliehandel qua milieuhinder gelijk moet zijn aan een categorie 2 bedrijf. Een oliehandel valt echter volgens de staat van bedrijfsactiviteiten bij het vigerend bestemmingsplan (en volgens de gehanteerde VNG-publicatie) in een zwaardere milieucategorie dan 2.

De bestaande (bedrijfs)woning en de nieuwe woningen liggen op een afstand van respectievelijk 10 meter en 35 meter van de oliehandel. Direct naast het bedrijf zijn al bestaande woningen (op 2 meter afstand) aanwezig. De bestaande woningen zijn maatgevend voor de mogelijkheden van het bedrijf. Ter plaatse van deze woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, derhalve kan gesteld worden dat de oliehandel qua milieuhinder voor de omgeving vergelijkbaar is met een categorie 2 bedrijf (conform de planologische situatie).

Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de bestaande bedrijven worden niet verder in hun mogelijkheden beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Bodemkwaliteit

Beleid

Besluit bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Verkennend bodemonderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage, Agel adviseurs, 20170614, 18 december 2017).

Toetsing hypothese en conclusie

- Gezien de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is het terrein(deel) niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper, nikkel, lood en zink in de bovengrond aangetoond. De omvang van de verontreiniging is verticaal afgeperkt op 1,0 m-mv. Echter is de omvang van de verontreiniging met zware metalen horizontaal nog niet bepaald.
- Op basis van huidige resultaten is nog niet te zeggen of sprake is van een geval van ernstig bodemverontreiniging. Dit betekent dat er op basis van de Wet bodembescherming een noodzaak bestaat voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Aanbevelingen en opmerkingen

Aanbevolen wordt een nader bodemonderzoek conform de NTA 5755 uit te voeren om de verontreiniging met zware metalen nader in beeld te brengen (mate en omvang) en te bepalen of er op basis van de Wet bodembescherming een saneringsplicht geldt.

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond.

Nader bodemonderzoek

Voor het plangebied is een nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage, Agel adviseurs, 20170614, 30 januari 2018).

Conclusie

Gezien de resultaten van het verkennend en nader onderzoek is vermoedelijk sprake van een diffuse en heterogeen verdeelde verontreiniging met zware metalen op de locatie. Er is geen eenduidige relatie tussen de bodemvreemde bijmengingen en de gemeten gehalten aan zware metalen. De matig tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen zijn gemeten in zowel grond met bodemvreemde bijmengingen als zintuiglijk schone grond.

Ter plaatse van drie spots is sprake van sterk verhoogde gehalten aan zware metalen in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv). In de ondergrond vanaf 0,5 m-mv zijn veelal hoogstens licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. Alleen bij boring 110 is in de ondergrond (0,5-1,0 m-mv) nog een matig verhoogd gehalte aan zink gemeten.

Op basis van de resultaten van het nader onderzoek wordt ingeschat dat de spots allen gezamenlijk een omvang hebben van > 25 m³. Gezien de ruimtelijke-, organisatorische- en technische samenhang van de verontreiniging is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is geen sprake van spoedeisendheid.

Aanbevelingen en opmerkingen

Formeel gezien moet op basis van de resultaten een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd om de verontreinigingen met zware metalen horizontaal verder af te perken. Aanvullend nader onderzoek wordt gezien de diffuse en heterogene verspreiding echter niet zinvol geacht. Aanbevolen wordt in overleg te treden met het bevoegd gezag om vast te stellen of aanvullend nader bodemonderzoek noodzakelijk is.

Bij toekomstige ontwikkelingen van de locatie wordt aanbevolen de verontreiniging met zware metalen te verwijderen. Het meest voor de hand liggend is een BUS procedure op basis van het formulier melding sanering categorie immobiel (art. 1.2.a) van de Regeling uniforme saneringen. Indien grond van de locatie vrijkomt bij grondverzet dient rekening te worden gehouden met kosten voor de afzet van de vrijkomende verontreinigde grond.

Asbestinventarisatie

Door Vuijk Advies is, voor de sloop van de loods gelegen aan Koelestraat 48 te Oud Gastel, een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is bepalen of er asbesthoudende materialen zijn toegepast. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 30 juli 2020. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Op de locatie zijn de volgende asbesthoudende toepassingen aangetroffen:

Bron	Bronomschrijving	Locatie	Verdieping	Klasse	Saneringsmethode	Aantal
B01	Golfplaten en vormstukken	Loods	Dak	2A	Openlucht	430 m ²
B03	Plafond	Loods	Begane grond	2A	Containment	42 m ²

Het uitvoeren van aanvullend onderzoek is alleen noodzakelijk indien er werkzaamheden of bewerkingen uitgevoerd gaan worden in de uitgesloten ruimtes of aan de uitgesloten bouwdelen.

Sommige toepassingen zoals asbest verborgen in/ onder funderingen of onder op zand gestorte betonvloeren zijn redelijkerwijs niet vooraf te onderzoeken. Daarom adviseren wij om tijdens totaalsloop te allen tijde alert te zijn op onvoorzien asbest.

Conclusie

Er zijn 2 asbesthoudende toepassingen aangetroffen.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt een belemmering voor de bestemmingswijziging. In de huidige situatie is de bodem niet geschikt om ter plaatse van de bedrijfsloods woningen te bouwen.

De bodem moet ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling gesaneerd worden. De sanerende maatregelen kunnen bestaan uit volledige verwijdering van de verontreinigde grond middels ontgravingen tot klasse Wonen of afdekken (isolatie) van de verontreiniging (bij deze optie krijgt de locatie een kadastrale aantekening).

Voor de sanering moet een saneringsplan of een melding Besluit Uniforme saneringen (BUS) opgesteld worden en ingediend worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

Aangezien de omvang van de verontreiniging nog niet geheel bekend is moet na sloop aanvullend onderzoek worden uitgevoerd na de omvang van de verontreiniging. Indien de grond middels ontgraving zal worden gesaneerd moet de grond ook worden onderzocht op PFAS. De grond moet tevens worden onderzocht op het voorkomen van asbest conform de NEN 5707 aangezien het dak van de loods asbest bevat.

Na afloop van de bodemsanering dient een saneringsevaluatie te worden opgesteld waarin de saneringswerkzaamheden worden beschreven en waarin wordt aangetoond dat de grondverontreiniging zodanig is gesaneerd dat de bodem geschikt is voor het gebruik. Deze moet ter instemming worden voorgelegd aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

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

5.5 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbaar objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

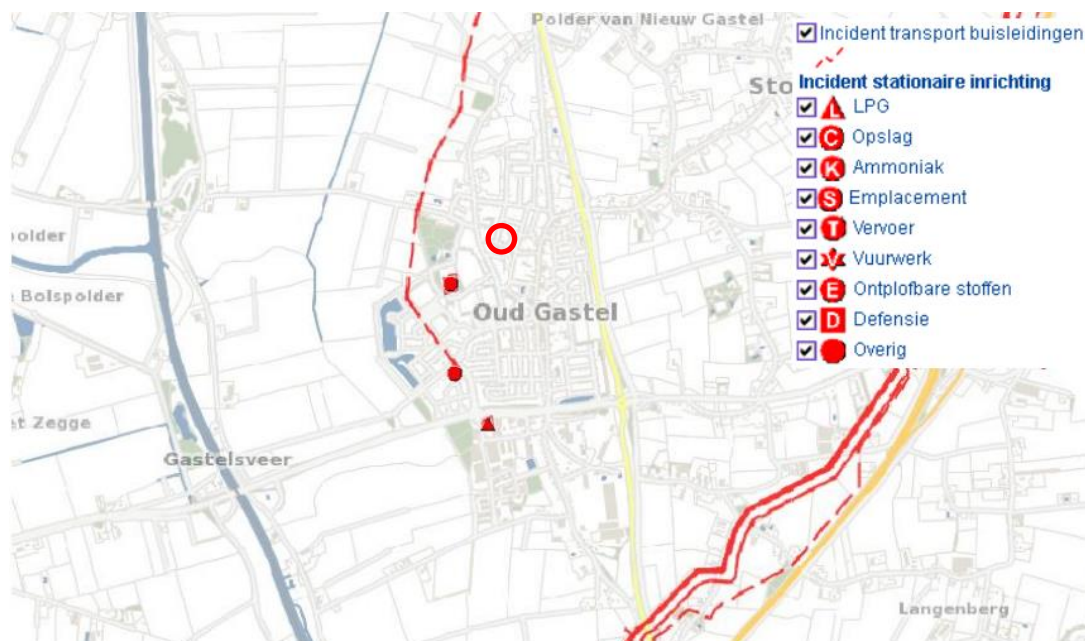
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied rood omcirkeld)

Inrichtingen

LPG-tankstation Jora

Aan de Standermolen 6 bevindt zich, op 1.000 meter van het plangebied, het LPG-tankstation Jora. Dit tankstation heeft een PR 10^{-6} contour van 35 meter vanaf het vulpunt en 25 meter vanaf het reservoir. Binnen deze contouren bevinden zich geen kwetsbare objecten. Het tankstation heeft daarnaast een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het tankstation.

Zwembad Blankershove

Het zwembad Blankershove aan de Hellestraat 2, op 300 meter afstand van het plangebied, beschikt over een chloorbleeklooftank van 2.500 liter. De inrichting betreft geen Bevi-inrichting en heeft geen PR 10^{-6} contour. Derhalve dient er geen toetsing aan het Bevi plaats te vinden. Vanuit externe veiligheid is het zwembad niet relevant.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Hogedruk aardgastransportleiding met kenmerk Z-529

Ten westen van het plangebied ligt op 450 meter een hogedruk aardgastransportleiding met kenmerk Z-529. De leiding heeft geen PR 10^{-6} contour en heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 4 inch. Derhalve geldt een invloedsgebied van 50 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding.

Leidingstraat

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich op c. 2 kilometer een leidingstraat. Binnen deze leidingstraat zijn meerdere leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Het gaat om:

- Een DPO-leiding;
- Drie leidingen van Air Liquide (stik-, zuur-, en waterstof);
- Een hogedruk aardgasleiding met kenmerk A-667;
- Een propyleenleiding;
- Een K1-leiding;
- Een aardgasleiding van ZEBRA Gasnetwerk B.V.

De leiding met de grootste PR 10^{-6} contour betreft de leiding van ZEBRA Gasnetwerk B.V. Deze leiding kent een PR 10^{-6} contour van 250 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de aardgasleiding.

Toxische scenario's

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van toxische scenario's op de A17 (2,4 km) en de spoorlijn Lage Zwaluwe – Roosendaal (4,1 km). Dit zijn scenario's met een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer.

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische scenario's op de A17 en de spoorlijn Lage-Zwaluwe – Roosendaal dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Bevt. Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- De bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute, en;
- De zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Aangezien het plangebied zich op een redelijke afstand van de toxische scenario's A17 en de spoorlijn Lage Zwaluwe – Roosendaal bevindt en in de bestaande situatie woningen op een kortere afstand van de veehouderijen liggen, kan volstaan worden met een standaard verantwoording en standaardbrief van de Veiligheidsregio Midden- en west Brabant. Dit standaardadvies inclusief de standaardverantwoording van het groepsrisico is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Natuurwetgeving

Beleid

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantsoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebied

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuw natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurgebied;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wnb niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn.
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermende status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbelang (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Quickscan natuurwetgeving

Door Aeres Milieu is, in het kader van de woningbouwontwikkeling aan de Koelestraat 48 te Oud Gastel, een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 21 januari 2021 met projectnummer AM21023. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Natura 2000-gebieden

De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er geen significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb.

Natuurnetwerk Brabant

De sloop van de loods, de bouw en het gebruik van de twee nieuwe woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregelen worden ten aanzien van vogels geen overtreding op de Wet natuurbescherming begaan.

Kauw

In de noordelijk gelegen nok van de loods bevindt zich een tijdens het broedseizoen beschermd kauwennest. Dit zijn vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedende kauwen en vernietiging van nesten kan worden voorkomen door de loods buiten de periode 1 april – 1 juli (het broedseizoen van kauwen) te slopen, of door deze nestruimtes buiten het broedseizoen af te dichten met gaas. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Stikstofdepositie

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Door het Rijk is de handreiking ‘Woningbouw en AERIUS’ beschikbaar gesteld. Deze handreiking helpt initiatiefnemers, gemeenten en provincies om de stikstofdepositie van woningbouwprojecten in kaart te brengen. De algemene conclusie hieruit is dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is.

In onderhavige situatie is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Krammer-Volkerak en Hollands Diep) gelegen op circa 10 km. De afstand bedraagt derhalve meer dan 7 km en betreft het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de ontwikkeling van maximaal twee woningen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden als gevolg van mogelijke stikstofuitstoot.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de voorgenomen ontwikkeling toch een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Uit de berekening blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek zijn gedaan – gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Voor dit planvoornemen is geen vergunning Wet Natuurbescherming (Wnb) vereist.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geur

Beleid

Wet geurhinder en veehouderij

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunden rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom.

De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

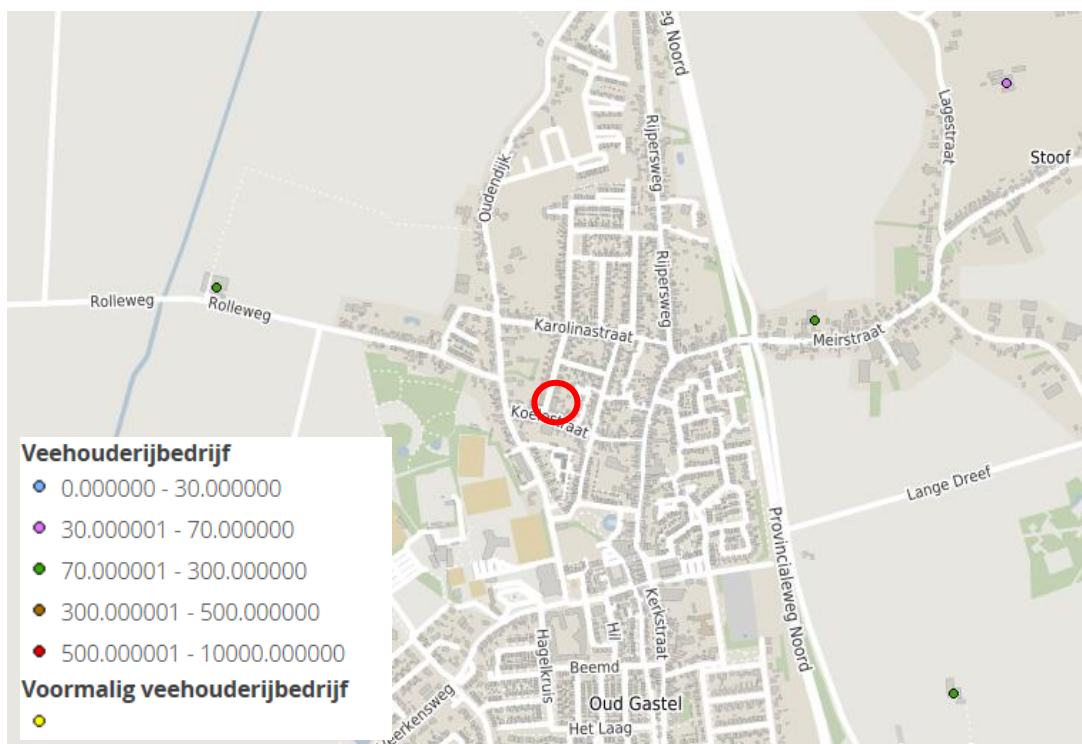
Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OUE/m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OUE/m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OUE/m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OUE/m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buitende bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het realiseren van maximaal twee woningen. Dit is alleen mogelijk als ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving is hierop van invloed.

Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'veehouderijbedrijf' van de provincie Noord-Brabant. De dichtstbijzijnde melkveehouderijen (Meirstraat 47 en Rolleweg 60) liggen op circa 630 en 800 meter.



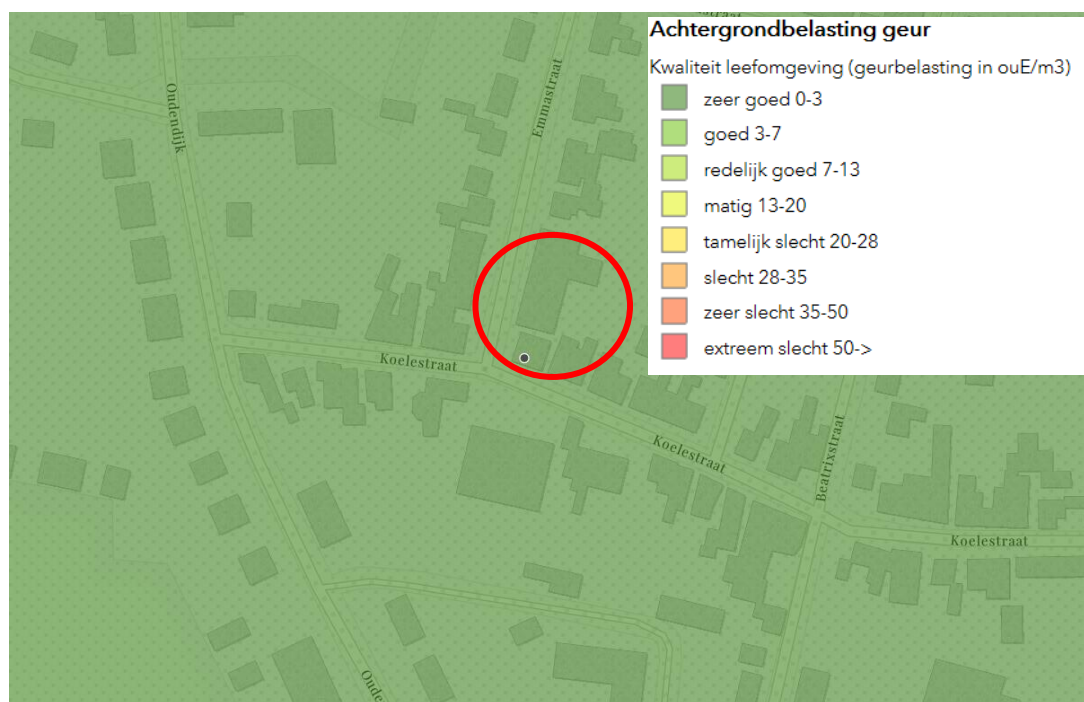
Uitsnede kaart veehouderijbedrijf (plangebied = rood)

Het plangebied ligt ruimschoots buiten de richtafstand van 100 meter ten opzichte van de omliggende veehouderijen (minimaal 630 meter). Daarnaast liggen er reeds meerdere bestaande woningen op veel kortere afstand van het veehouderijbedrijf Meirstraat 47. De dichterbij gelegen woningen zijn daardoor bepalend voor de mogelijkheden van het veehouderijbedrijf.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de nabijgelegen veehouderij.

Om te bepalen of ter plaatse van het plangebied Koelestraat 48 sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting Geur'. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter. de achtergrondbelasting is berekend als de sommatie van alle individuele bijdragen van de afzonderlijke veehouderijen op een punt. Deze punten zijn regelmatig verdeelt over de regio met een onderlinge afstand van 100 meter geplaatst.

Het plangebied is gelegen in 'Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom'. Ter plaatse geldt een maximum toegestane geurbelasting van 2,0 OU_e/ m³.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (plangebied = rood)

Het plangebied ligt in een zeer goed (0-3 OU_e/ m³) kwaliteit leefomgeving, waardoor de achtergrondbelasting op de woningen tussen de 0 en 3 OU_e/ m³ zal bedragen. De norm voor niet-concentratie, binnen bebouwde kom van 2 OU_e/ m³, wordt derhalve niet overschreden. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Geluid

Beleid

Wet geluidhinder

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheidt gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de wet bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen, zijn op basis van de wet niet beschermd tegen geluidshinder.

Onderzoek

Rondom het plangebied zijn alle wegen aangewezen als een 30 km/ uur zone. op basis hiervan is een verdere toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door K+ Adviesgroep toch een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 19 februari 2021 met kenmerk Rm210083aaA0.davh_01. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Koelestraat

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 43 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden, is de belasting 38 dB (incl. art. 110g Wgh), deze waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Emmastraat

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 50 dB (incl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 45 dB (incl. art. 110g), deze waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleid

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdepositie (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Daarnaast voorziet de Wet luchtkwaliteit in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)’ en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) tussen de 10-12 µg/ m³, is de concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) <18 µg/ m³ en de concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) tussen de 15-20 µg/ m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Toekomstige situatie

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

Het plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van maximaal twee nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt daarmee onder de NIBM-projectgrens. Gesteld kan worden dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.’

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De KRW stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en het grondwater. Deze doelstelling is verplicht, maar de weg er naartoe wordt niet centraal gestuurd. Die mogen de lidstaten zelf invullen, mits ze een maximale inspanning leveren om de gewenste doelen te bereiken. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatieweg EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijk beleid. Er worden ecologische fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationaal waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het Provinciaal Milieu- en Waterplan:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water en zuiveringssystemen voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van het werk wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstige medegebruik, en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- Het Nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- Het optimaliseren van de zoetwatervoorzieningen met het oog op de toenemende droogte;
- Inzet op de bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- Het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- Afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- Een duurzame energie.

Brabant Keur

Voor de beheersgebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabantse Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij vee projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlakte. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlakte van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in de kern Oud Gastel. Het plangebied bestaat uit een bestaande bedrijfswoning en bedrijfsloods. Het plangebied is geheel verhard en heeft een oppervlakte van 662 m².

Hemelwater

In de huidige situatie wordt de neerslag die in het plangebied valt via inzijging, afoming naar lagere terreindelen en verdamping afgevoerd. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel.

Afvalwater

In de bestaande situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aarde geloosd op het gemeentelijke riool.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van de Brabantse Delta. In of direct grenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Toekomstige situatie

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de bestaande bedrijfsloods van 354 m² gesloopt en worden ter plaatse maximaal twee woningen gebouwd met een oppervlakte van circa 53 m². Beide woningen krijgen een garage van circa 19 m². Met de berekening van de toekomstige situatie is uitgegaan van de maximale planologische situatie, dus twee woningen.

Hemelwater

In onderstaande tabel is de hoeveelheid oppervlakteverharding in de bestaande situatie en toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt.

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal plangebied	662	662
Bebouwing		
Bestaande woning	108	108
Nieuwe woningen	-	106
Bijgebouwen	354	38
Verharding	200	200
Onverhard	0	210
Totaal verhard opp.	662	452
Afname verhard opp.		210

Het totaal verhard oppervlakte neemt in de toekomstige situatie af met circa 210 m². Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Het verhard oppervlak neemt af, een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap is daarmee niet noodzakelijk.

Op basis van het GRP 2020-2023 van de gemeente Halderberge geldt echter dat voor ieder nieuwe ontwikkeling < 1.000 m² een bergingseis van 7 mm per m². Dus ook de m² die herbouwd/verbouwd worden moeten 7 mm berging krijgen. Bij deze planontwikkeling wordt ca. 144 m² gebouwd in de vorm van twee twee-onder-een-kapwoningen met garage. De overige bebouwing is bestaand en wordt niet aangepast. Dit betekent dat er ca. 1 m³ aan berging noodzakelijk is. Op het eigen perceel is voldoende ruimte aanwezig om aan deze bergingseis te voldoen, bijvoorbeeld door het realiseren van berging in de vorm van een gedeeltelijke verlaging van de tuin, of infiltratiekragen onder verhardingen van de opritten.

Afvalwater

In de toekomst komt in de gemeente een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat de twee nieuwe woningen hun afvalwater en hemelwater gescheiden moeten aanbieden.

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectrapportage.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.14 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Dit betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

De drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het planvoornemen betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming en de bedrijfsloods zal worden gesloopt en vervangen door maximaal twee nieuwe woningen. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Beoogde ontwikkeling is gezien de aard en omvang van het plan en de jurisprudentie in ogenschouw nemende, in het bijzonder uitspraak 201901439/1/R1, niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Derhalve is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat wordt verstaan onder een gevoelig gebied: een aangewezen gebied die beschermd wordt op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen.

Milieugevolgen

In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit, etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige wijzigingsplan 'Koelestraat 48 Oud Gastel' aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' van de gemeente Halderberge. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemming van de gronden als eerste beschreven, gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Er zijn uitsluitend vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen toegestaan. Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Er wordt een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hierin wordt het plankostenverhaal, bovenwijkse voorzieningen en planschade geregeld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan ‘Koelestraat 48 Oud Gastel’ is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6) uit bestemmingsplan ‘Kom Oud Gastel’.

De procedure als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht wordt voor dit wijzigingsplan gevolgd. Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerp wijzigingsplan ligt het ontwerp 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen binnen deze periode op dit ontwerp reageren door een zienswijze in te dienen. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt deze zienswijzen en stelt het wijzigingsplan gewijzigd of ongewijzigd vast. Het wijzigingsplan is een verkort traject en komt niet langs de Raad. Vervolgens ligt het vastgestelde wijzigingsplan 6 weken ter inzage. Hierop volgt de termijn voor bezwaar en beroep.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben op 21 april 2021 een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden van het plangebied (Koelestraat, Emmastraat en Oranjehof). Tijdens deze bijeenkomst zijn de direct omwonenden door middel van een digitale informatiebijeenkomst op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkelingen.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog kan geconcludeerd worden dat de omwonenden in principe positief staan tegenover het planvoornemen.

Het verslag van de digitale omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-wijzigingsplan voorgelegd aan de diverse instanties.

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerp wijzigingsplan is het ontwerp vanaf 11 mei 2022 voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

In deze periode is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord in de “nota zienswijzen wijzigingsplan Koelestraat 48 Oud Gastel” (bijlage).